



DÉCLARATION DE PROJET

Projet d'extension de la zone d'activités
COMMUNE DE PEYNIER
Notice de Présentation et évaluation
environnementale

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE : LA PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU POS	5
1.1 Cadre de la procédure	5
1.2 Le déroulement de la procédure	5
1.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité	6
1.4 Les textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité et l'évaluation environnementale	6
2. CONTEXTE DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON INTÉRÊT GÉNÉRAL	7
2.1 Présentation du secteur.....	7
2.2 Un projet pour la diversification de l'activité, principal objectif de l'aménagement de ce secteur.....	10
Un projet inscrit dans le SCoT du Pays d'Aix.....	10
2.3 Présentation du projet d'aménagement et justification de l'intérêt général	11
Une programmation mixte d'intérêt général	11
Un quartier durable intégré dans son environnement	11
Le principe de desserte	11
.....	12
Un projet en réponse aux enjeux intercommunaux (SCoT):.....	14
Une réponse à une demande forte :	14
Un site d'extension choisi au regard des faibles capacités résiduelles du document d'urbanisme	14
Un projet qui doit répondre à des exigences temporelles et qui sera intégré dans le PLU.....	16
Une maîtrise de la qualité urbaine garantie	16
3. MODALITÉS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU POS AVEC LE PROJET.....	17
3.1 Le POS actuel	17
3.2 Incidences sur le règlement et le zonage du POS	17
Le contexte de la mise en compatibilité du POS.....	17
Création d'une zone NAT.....	17
Le règlement : création d'une zone NAT	18
4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	20
4.1 Préambule	20
4.2 État initial de l'environnement.....	20

Contexte urbain	20
Accessibilité et déplacements	22
Cadre paysager.....	24
Occupation du sol.....	26
Composition paysagère	27
Sites et monuments protégés.....	28
Biodiversité et continuités écologiques.....	29
Les secteurs AOC	34
Nuisances	35
Risques	35
Potentiel d'énergie renouvelables.....	39
Les réseaux.....	39
Synthèse des enjeux	40
4.3 Rappel du projet	41
4.4 Rapport de compatibilité avec les plans et programmes.....	42
Compatibilité avec le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT	42
4.5 Incidences du projet sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables éventuels	44
Incidences prévisibles du projet sur les ressources naturelles et mesures éventuellement retenues	44
Incidences prévisibles du projet sur la biodiversité et mesures éventuellement retenues.....	45
Incidences prévisibles du projet sur le paysage et mesures éventuellement retenues.....	45
Incidences sur les zones agricoles.....	47
Incidences prévisibles du projet sur les risques naturels, technologiques et les nuisances.....	49
4.6 Étude d'incidence Natura 2000	49
Le contexte réglementaire, Natura 2000 et les documents d'urbanisme.....	49
Présentation simplifiée de la déclaration de projet	50
Présentation des sites Natura 2000 à proximité du secteur de la Déclaration de Projet	50
Incidences de la déclaration de projet sur le réseau Natura 2000	54
5. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE.....	55
5.1 Présentation du projet	55
5.2 Résumé de l'état initial de l'environnement	55

Occupation du sol	55
Accessibilité et déplacements	55
Paysage	55
Biodiversité et continuités écologiques	55
Nuisances et risques	55
Les réseaux	55
5.3 Compatibilité avec les principaux documents cadre	56
5.4 Incidences du projet sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables éventuels	56
6. Prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale	56

1. PRÉAMBULE : LA PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU POS

1.1 Cadre de la procédure

La commune de PEYNIER possède actuellement un POS approuvé depuis le 8 janvier 1979 et modifié en 2001.

Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L. 123-1-11 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.

Ils peuvent faire l'objet :

- D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus aux 2° et 3° du I de l'article L. 123-13 ;
- D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par les articles L. 123-14 et L. 123-14-2.

Ainsi, aux termes de l'article L123-14 du Code de l'urbanisme, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité du document d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

La procédure de mise en compatibilité a pour objectif de faire évoluer le Plan d'Occupation des Sols, afin de permettre l'extension de la Zone d'Activités du secteur de la Treille. La déclaration de projet porte sur :

- **Un reclassement de la zone classée NC au POS en zone NAT qui permettra l'urbanisation du secteur sous forme d'aménagement d'ensemble.**

1.2 Le déroulement de la procédure

La procédure de déclaration de projet est décomposée en plusieurs étapes :

1-Lancement de la procédure : La procédure de déclaration de projet est à l'initiative soit de l'État, d'une collectivité territoriale ou du groupement de collectivités (art L 300-6 du Code de l'urbanisme).

En l'occurrence, la personne responsable du projet est la commune de Peynier. La procédure sera donc menée par celle-ci, conformément à l'article R123-23-3 du Code de l'urbanisme. La commune de Peynier demeure compétente pour l'évolution de son Plan Occupation des Sols.

2-Saisine de la DREAL : La commune n'étant pas concernée par Natura 2000 et, la Déclaration de Projet n'est pas soumise à évaluation environnementale mais à un examen au cas par cas par la DREAL. Néanmoins, au regard des enjeux pressentis et pour démontrer la bonne prise en compte des enjeux environnementaux, la commune a souhaité faire une évaluation environnementale de la Déclaration de Projet.

3-Transmission du dossier constitué aux personnes publiques associées au moins 3 semaines avant la réunion d'examen conjoint.

4-Une réunion d'examen conjoint est organisée à l'initiative du Maire sur les dispositions composant la déclaration de projet, réunissant les personnes publiques associées, à savoir :

- Le Préfet des Bouches du Rhône,
- Le Président du Conseil Départemental des Bouches du Rhône,
- Le Président du Conseil Régional,
- Le Président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains (CPA),
- Le Président de l'autorité compétente en matière de SCOT (CPA),
- Le Président de l'autorité compétente en matière de PLH (CPA),
- Le président de la métropole Aix-Marseille Provence,
- La Chambre de commerce et d'industrie,
- La Chambre d'agriculture,
- La Chambre des métiers,
- L'INAO.

5-A l'issue de l'examen conjoint, un procès-verbal sera dressé et joint au dossier d'enquête.

6 – Le projet affectant des terrains **classés en AOC, l'avis de la CDPENAF** sera sollicité et cet avis sera joint au dossier d'enquête publique.

7 - L'enquête publique est organisée à l'initiative du Maire, conformément à l'article R123-23-1 du Code de l'urbanisme (la procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement).

La durée de l'enquête publique est d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur a un mois pour rendre son rapport. L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU (art L123-14 Code de l'urbanisme).

8 - La commune délibère sur l'approbation de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité dans un délai de deux mois.

1.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Le dossier de mise en compatibilité comprend :

- une notice de présentation comportant l'objet de l'opération, la procédure y afférent, les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet, les dispositions pour assurer la mise en compatibilité du projet avec le POS (pièces modifiées avant/après),
- un volet concernant l'évaluation environnementale et l'étude d'incidence Natura 2000,
- un document graphique (planche de zonage modifiée)
- un règlement comprenant les changements afférents à la déclaration de projet

1.4 Les textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité et l'évaluation environnementale

Les conditions d'applications de la procédure de déclaration de projet sont intégrées aux articles L123-14 à L123-14-2 et R123-23-3 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est réglementée par l'article R 121-14 et 16 du Code de l'urbanisme.

2. CONTEXTE DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON INTÉRÊT GÉNÉRAL

La démonstration de l'intérêt général du projet doit faire appel à des éléments de contexte qui conditionnent les motivations de ce projet.

2.1 Présentation du secteur

La commune de Peynier fait partie de la communauté d'agglomération du Pays d'Aix (380 300 habitants) dont Aix-en-Provence (1 432 700 habitants) est la ville-centre.

Elle est définie dans le PADD du SCoT du Pays d'Aix (approuvé le 17 Décembre 2015) comme l'un des sept sites au rayonnement métropolitain où il est autorisé de développer et d'étendre sa zone d'activité.

La commune possède une accessibilité relativement bonne : l'A8 et l'A52 traversent le territoire (d'ouest en est et du nord au sud) et constituent des voies structurantes à l'échelle intercommunale. En effet, elles relient Aix-en-Provence à Nice et à Marseille en passant par la vallée de l'Arc pour l'une et par les massifs de l'Etoile pour l'autre.

Le secteur d'étude de la Treille, bien qu'en discontinuité du centre-ville de Peynier, constitue un secteur de développement privilégié **par sa position le long de la départementale 6 et par sa proximité avec la zone d'activités de Rousset/ Peynier**. Par ailleurs, il est connecté à ce dernier par différentes voies.

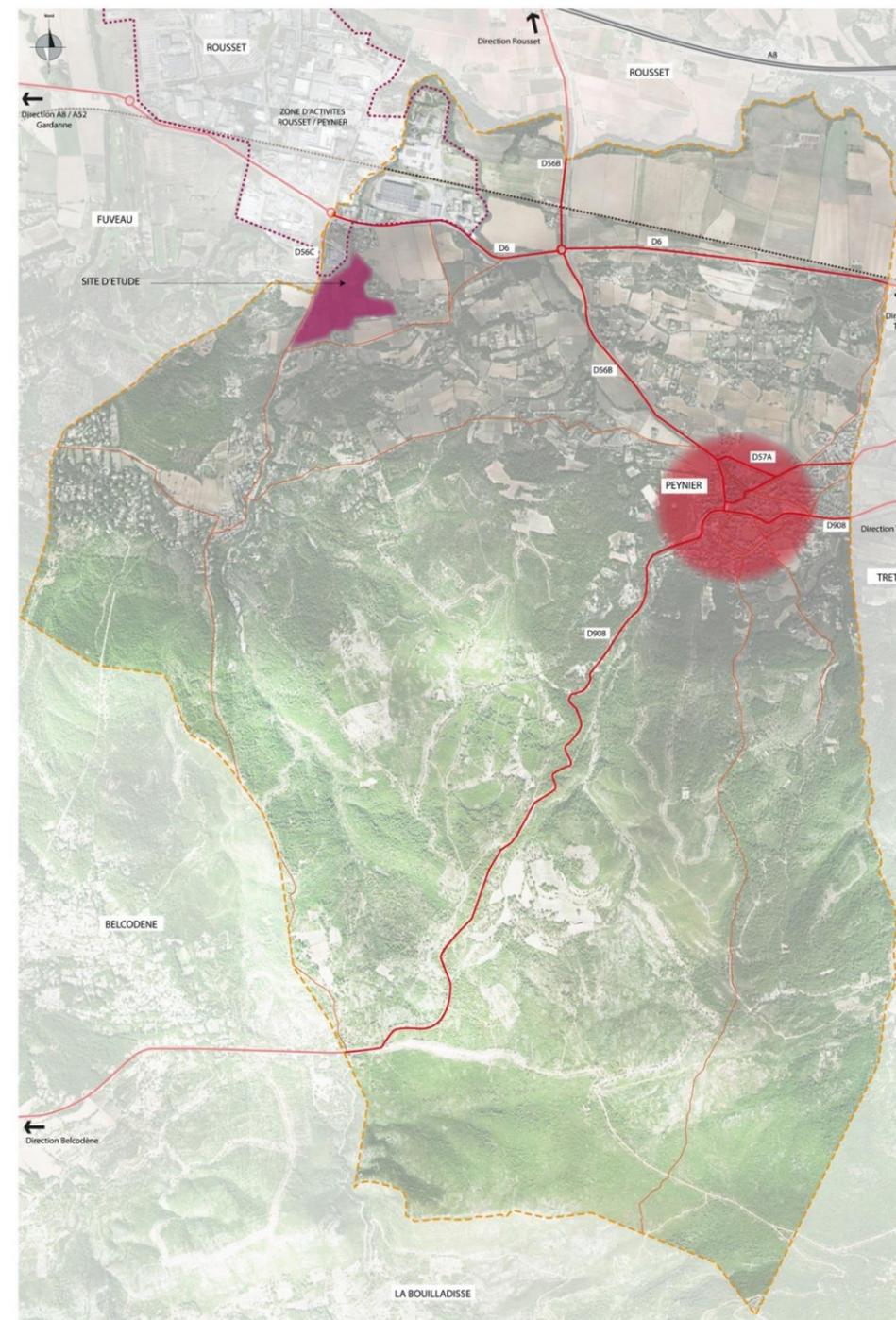
La départementale 6, longeant le secteur d'étude est connectée à l'A8 et traverse les nombreux villages présents le long de la vallée, Trets, Peynier, Gardanne, Simiane-Collongue.

L'ambition de la commune, en lien avec la communauté d'agglomération du Pays d'Aix, est donc de mobiliser ce tènement foncier pour en faire un véritable pôle économique et multifonctionnel en extension de la Z.A de Rousset/Peynier.

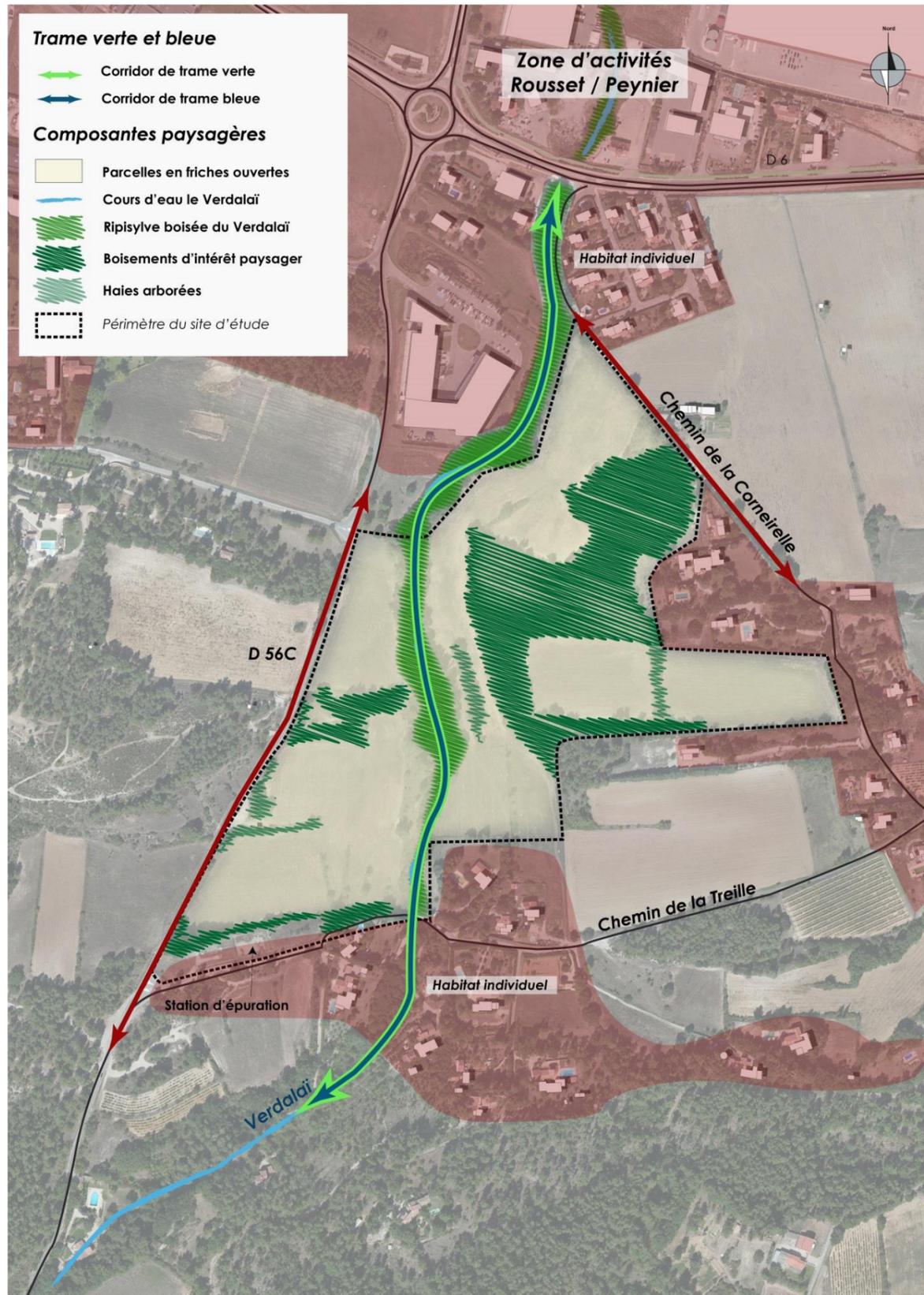
Ce choix de localisation s'est fait au regard de différents atouts :

- L'accessibilité nécessaire à l'installation d'activité : Le secteur se situe à proximité de voie importante et notamment à proximité des lignes de Transports en commun.
- La taille du foncier : La logique de l'opération nécessite un foncier d'un seul tenant d'une superficie suffisante pour y localiser des constructions qui fonctionnent entre-elles (EHPA, EHPAD, cuisine centrale, crèche d'entreprise).

- La localisation : Les caractéristiques du terrain en continuité de la zone d'activités existantes et le long d'une voie départementale est un atout pour l'opération d'aménagement d'ensemble. Les futurs usagers pourront utiliser les commerces et services de la zone d'activité existante.



Localisation du Projet sur la commune



Localisation du projet dans son environnement proche



Commerces à proximité immédiate de la zone de la Treille

2.2 Un projet pour la diversification de l'activité, principal objectif de l'aménagement de ce secteur

Un projet inscrit dans le SCoT du Pays d'Aix

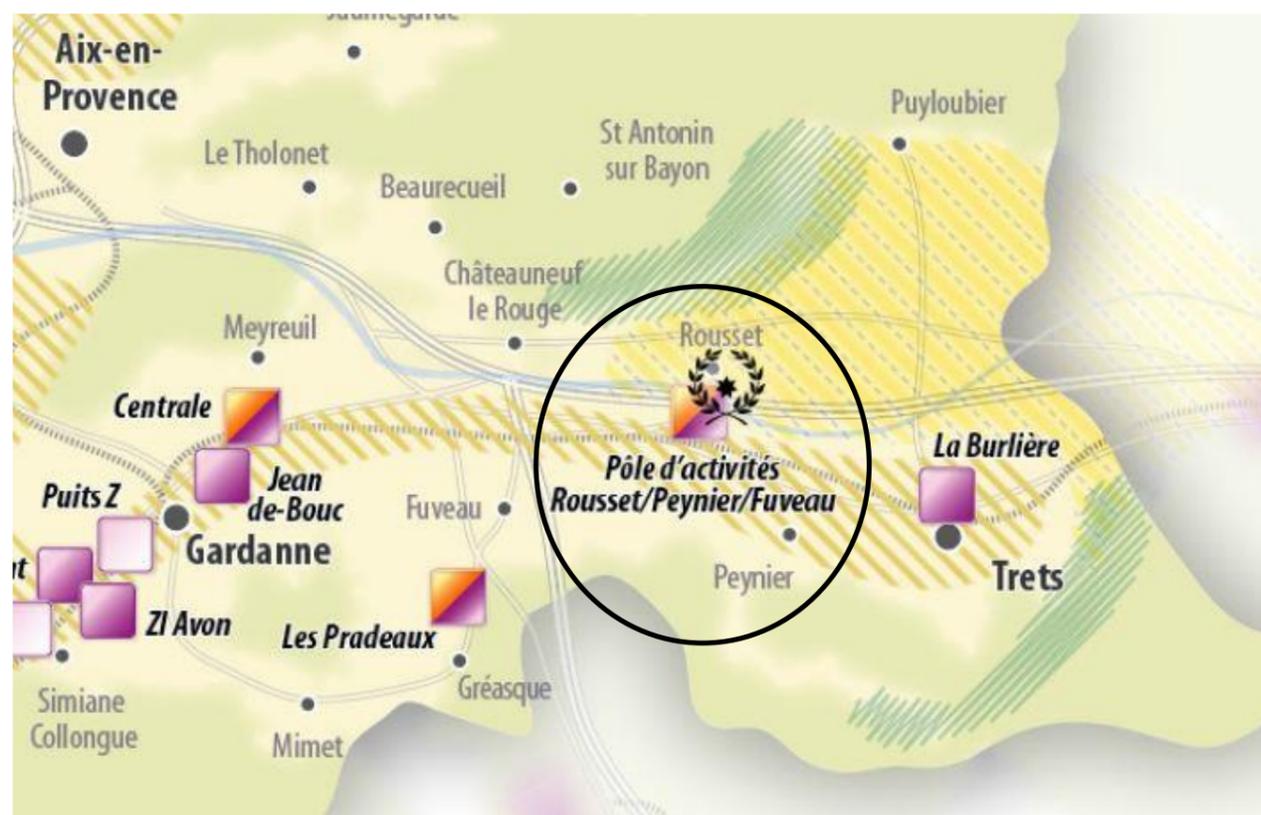
La commune de Peynier fait partie de la communauté d'agglomération du Pays d'Aix.

Le Pays d'Aix au travers de son SCoT est identifié « comme « moteur économique de l'espace métropolitain ».

La Zone d'Activités de Rousset/Peynier est identifiée dans le PADD du SCoT comme secteur économique à renforcer afin d'engager le développement futur du territoire.

Pour ce faire, ce dernier prévoit sur la ZA :

- d'organiser et accompagner les extensions/densifications des espaces d'activités existants
- de favoriser la requalification/revalorisation/recomposition des espaces d'activités en mutation
- de consolider les pôles de compétitivités existants (innovation et recherche)



Renforcer l'armature économique du territoire pour engager son développement futur

- E** Conforter les sites de développement économiques majeurs
- Favoriser la requalification/revalorisation/recomposition des espaces d'activités en mutation
- Organiser et accompagner les extensions/densifications des espaces d'activités existants
- Anticiper et accompagner les créations de nouveaux espaces d'activités
- Consolider les pôles de compétitivités existants (innovation et recherche)
- Prendre en compte l'armature économique des territoires limitrophes

Tableau n°1 : Le potentiel foncier des sites économiques en extension urbaine

Sites	Commune	Type	Niveau	Surface brute approximative (en hectare)	
A1	Pôle d'activités	Aix-en-Provence (L'Enfant)	extension	Métropolitain	10
A2	Pôle d'activités	Aix-en-Provence (Plan d'Aillane)	extension	Métropolitain	15
A3	Pôle d'activités	Aix-en-Provence (Saint-Hilaire)	extension	Métropolitain	20
A4	Pôle d'activités	Aix-en-Provence (Tourillon)	extension	Métropolitain	30
A5	Gare TGV	Aix-en-Provence	création	Métropolitain	30
A6	Grand Arbois	Aix-en-Provence	extension	Métropolitain	60
A7	Lignane/Catode	Aix-en-Provence	extension	Local	40
A8	La Constance	Aix-en-Provence	création	Métropolitain	15
B1	Grand Arbois	Cabriès	extension	Métropolitain	60
B2	Petite Campagne ¹	Cabriès	extension	Métropolitain	15
C	Saint-Michel	Coudoux	extension	Local	5
D	Pôle d'activités	Fuveau (Saint-Charles)	extension	Métropolitain	10
E1	Jean de Bouc / Nouactis	Gardanne	extension	Métropolitain	5
E2	Puit Z	Gardanne	création	Métropolitain	10
E3	Yvon Morandat	Gardanne	extension	Local	5
E4	Zone Industrielle Auon	Gardanne	extension	Local	5
F	La Bertoire	Lambesc	extension	Local	15
G	Grand Pont	La Roque d'Anthéron	extension	Local	10
H	Le Puy-Sainte-Réparate est et ouest	Le Puy-Sainte-Réparate	extension	Local	15
I1	Les Sybilles	Les Pennes-Mirabeau	création	Local	15
I2	La Tresque	Les Pennes-Mirabeau	extension	Local	5
J	Le Sarret-La Mounine	Meyreuil	extension	Métropolitain	20
K	Pôle d'activités	Bertuis	extension	Métropolitain	70
L	Pôle d'activités	Peynier	création	Métropolitain	15
M1	Val de Durance	Peyrolles-en-Provence	extension	Local	10
M2	Zone d'activités	Peyrolles-en-Provence	extension	Local	5
N	Pôle d'activités	Rousset (Fauary)	extension	Métropolitain	30
O	La Pile	Saint-Cannat	extension	Local	15
P	Vergeros	Saint-Estève-Janson	création	Local	5
Q	Cité des Energies ²	Saint-Paul-les-Durance	création	Métropolitain	35
R	Le Safré	Simiane-Collongue	création	Local	10
S	La Burlière	Trets	extension	Local	20
T	Château Blanc	Ventabren	extension	Local	10
TOTAL					640

2.3 Présentation du projet d'aménagement et justification de l'intérêt général

Le projet de site de la Treille consiste à l'extension de la Zone d'Activités de Rousset/Peynier prévu au SCoT du Pays d'Aix et à l'accompagnement du dynamisme économique de la zone, par une réponse en activités tertiaires, en équipement public ou d'intérêt collectif, en service et en logements diversifiés.

Nb : le projet fera l'objet d'une OAP dans le cadre de l'élaboration du PLU en cours.

Une programmation mixte d'intérêt général

Le projet d'aménagement prévoit la création :

- De surfaces d'activités (de 750 à 1500 m² de surface de plancher)
- De surface tertiaire (environ 7500 m² de surface de plancher)
- D'un EHPA et d'un EHPAD (environ 5100 m²)
- D'une résidence sénior (environ 4400 m²)
- D'une cuisine centrale (environ 1800 m²)
- De logements sociaux pour pallier les disparités de répartition sur le pays d'Aix;
- De logements pour actifs à proximité immédiate d'une zone d'emplois.

Un quartier durable intégré dans son environnement

Le principe de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme qui a été mis en place lors de la définition du projet a permis de dégager des emprises de 9ha sur un secteur d'étude initial de 15a. La prise en compte du paysage a été un facteur décisif dans ce choix.

Afin de respecter la qualité paysagère du site de la Treille et répondre aux vocations multiples, le parti d'aménagement s'est attaché à créer des formes diversifiées, adaptées à leur utilisation. Les espaces d'activités et de services sont implantées de manière compacte à proximité de la RD56C avec des hauteurs limitées (R+1 et R+2).

En ce qui concerne le logement qui sera prioritairement implanté à proximité des habitations existantes, la hauteur des constructions ne dépasse pas le R+2 pour des raisons paysagères.

Ce parti d'aménagement permet de préserver des espaces de nature et de respiration entre les bâtiments et de conserver la qualité paysagère du site. Un gradient de densité sera respecté pour assurer une transition apaisée entre les quartiers alentours existants et le nouveau quartier durable.

Le projet prévoit une couture urbaine entre les zones d'habitats au sud et la zone d'activité au Nord.

Le projet préserve le vallon du Verdalaï et sa ripisylve boisée et aménage un parc paysager le long de son tracé, créant une coulée verte propice aux mobilités douces en lien avec les quartiers existants à proximité.

Le principe de desserte

Le parti d'aménagement s'est attaché à utiliser les infrastructures existantes avec des accès principaux pour les activités depuis la RD 56C et des accès secondaires depuis les chemins qui ceinturent le projet.

La desserte interne présentera un axe structurant qui irriguera l'ensemble des parties du projet et des voies secondaires ainsi que des cheminements doux notamment le long du Verdalaï.

Les Schéma ci-dessous sont **des schémas de principe, ils pourront évoluer en fonction du programme définitif et des contraintes techniques.**

Schéma de principe programmatique

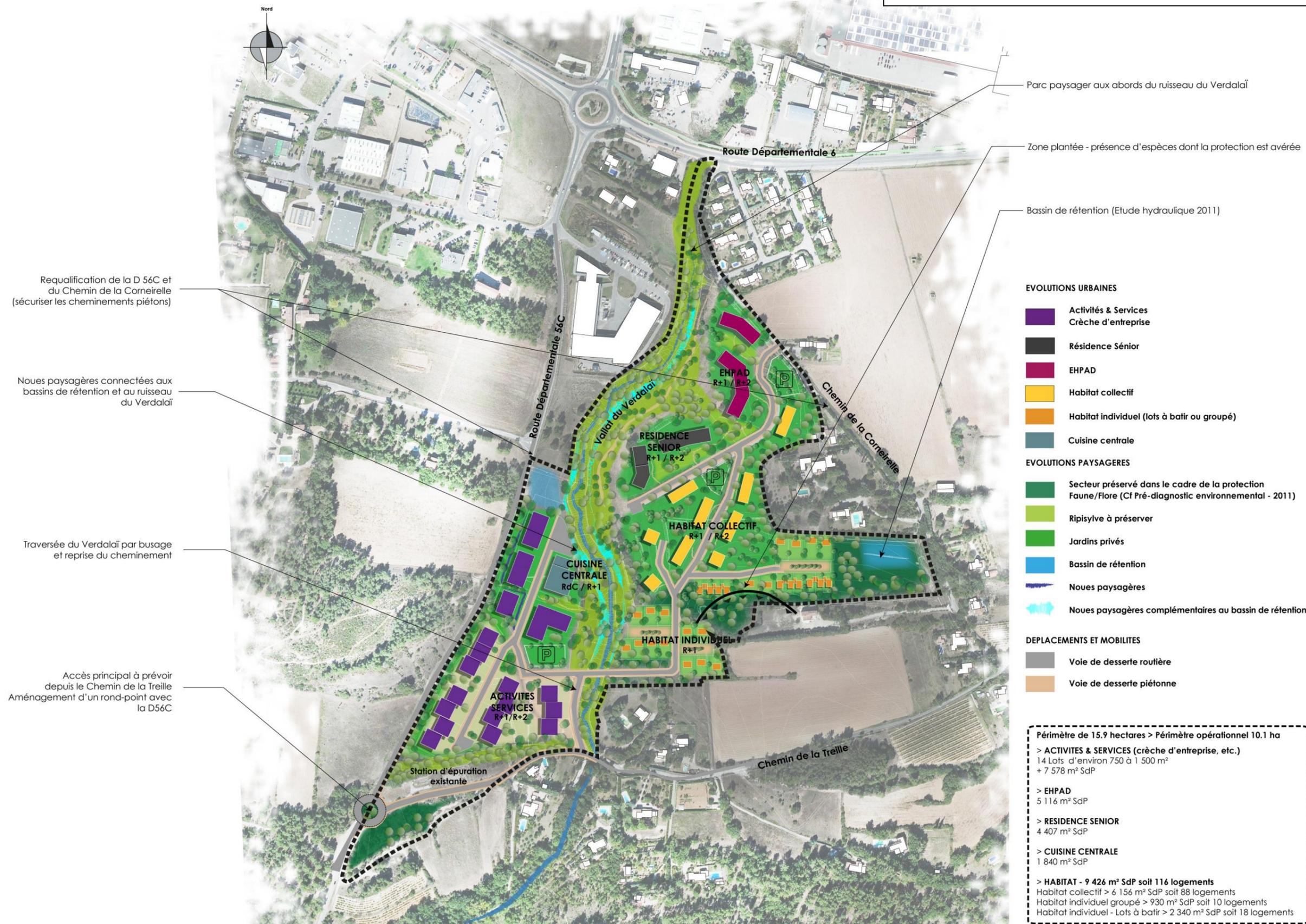
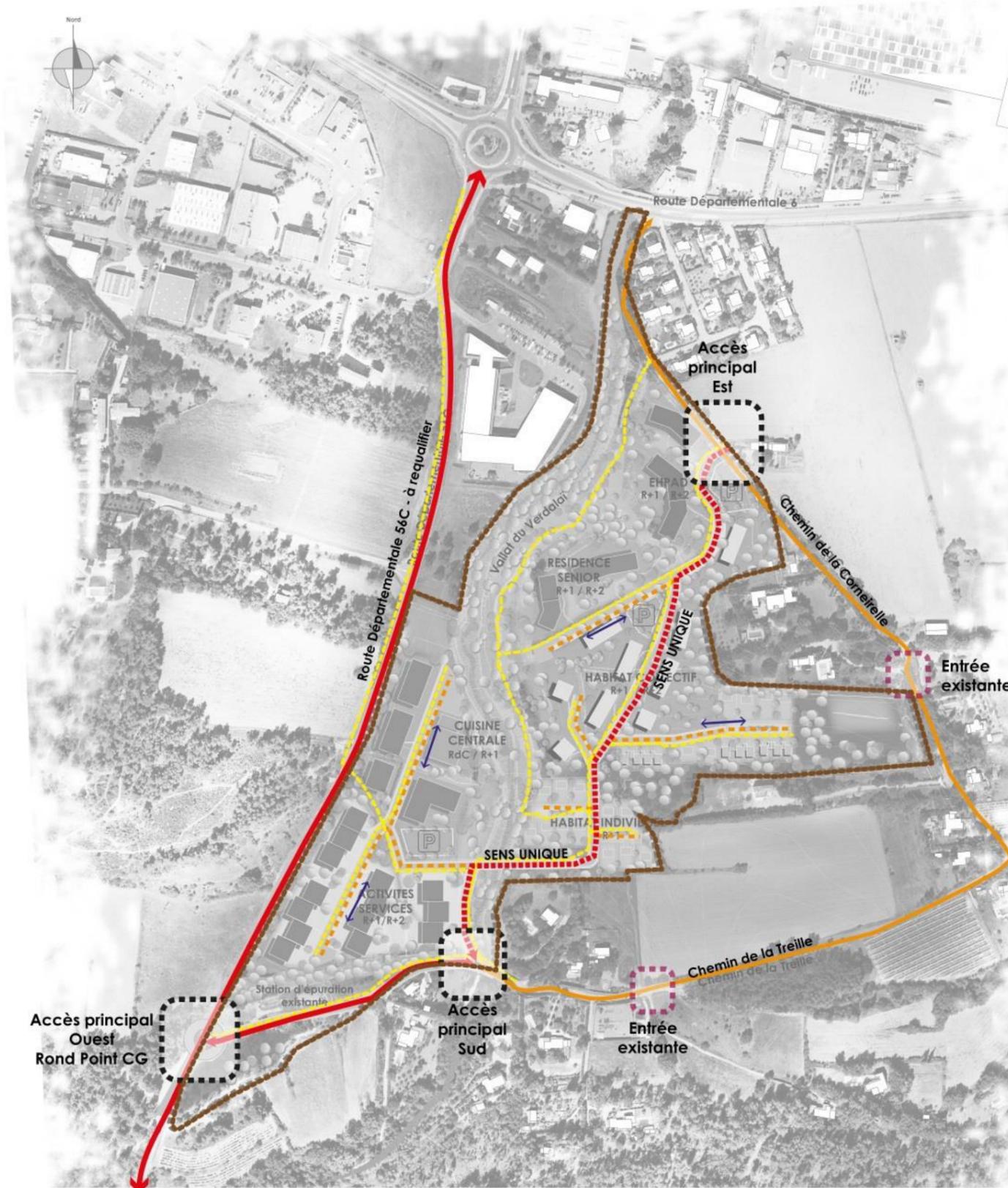


Schéma de principe de desserte



-  Périmètre d'étude
- TRAME VIAIRE EXISTANTE**
 -  Voie principale existante
 -  Voie secondaire existante
- TRAME VIAIRE A CREER**
 -  Accès principal
 -  Entrée existante (privée)
 -  Voie principale SENS UNIQUE
 -  Voie secondaire
 -  Cheminement modes doux
 -  Sens de circulation

Un projet en réponse aux enjeux intercommunaux (SCoT):

- Conforter la qualité de vie du Pays d'Aix pour retenir et attirer les actifs et les entreprises.
- Accompagner le développement économique en privilégiant une offre de logements à destination des actifs.
- Développer une offre de logements adaptés aux besoins du plus grand nombre et répondre aux objectifs de la loi SRU.

Axe 3.1 du SCoT : Accompagner le développement par une offre de logements adaptée

« L'offre résidentielle des communes est devenue insuffisante pour répondre aux besoins. Un nombre grandissant d'actifs ne trouvant pas de logement accessible se détourne encore du Pays d'Aix. Dans ce contexte, l'ensemble de la population rencontre de plus en plus de difficultés pour se loger, y compris les actifs ou les étudiants. »

Une réponse à une demande forte :

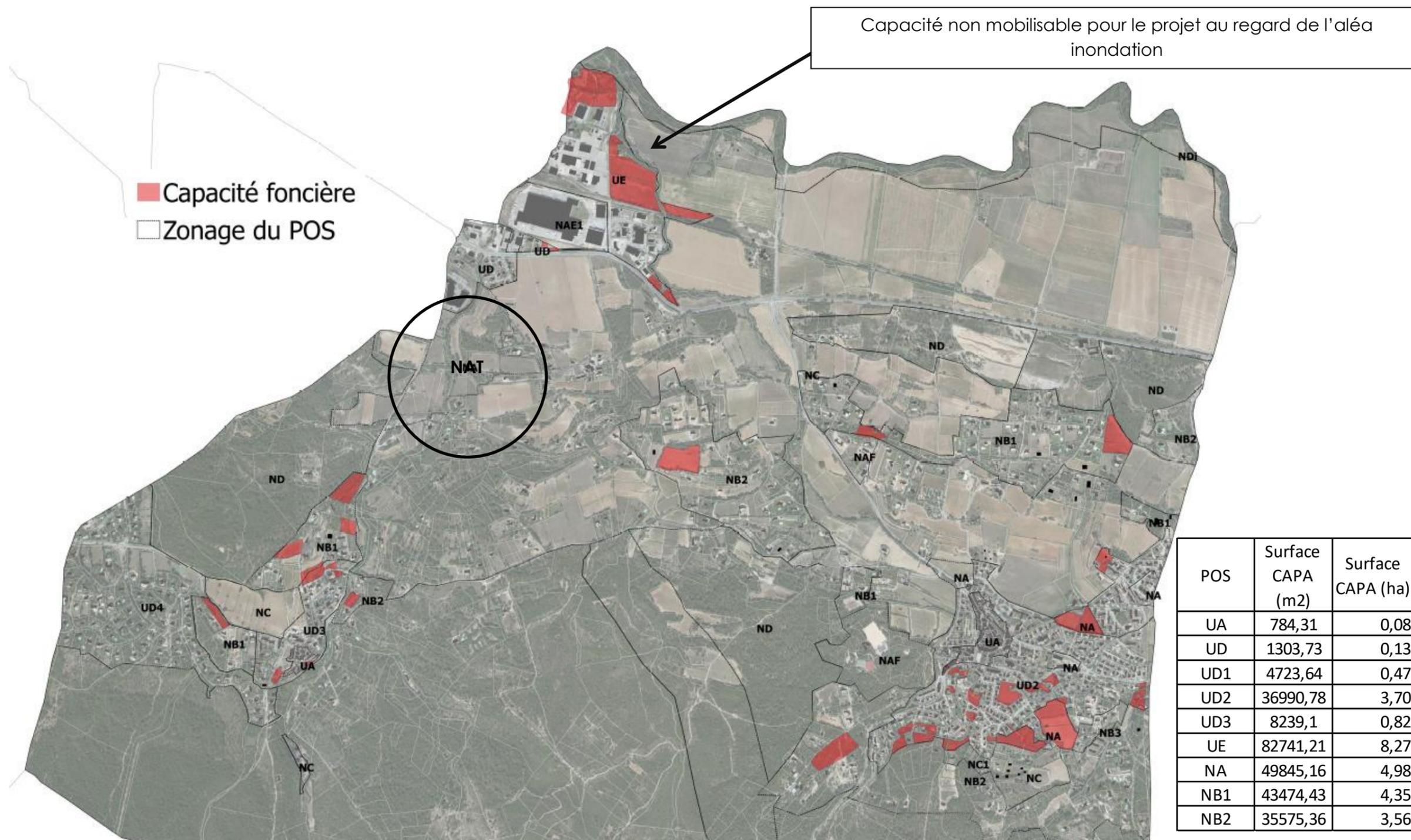
- Le Schéma départemental en faveur des personnes âgées (2009-2013) a soulevé un problème de **sous-équipement en lits médicalisés. Le conseil départemental souhaite se positionner sur cet espace (de terrains communaux) afin d'y autoriser la construction d'un EHPAD.**
- Le diagnostic territorial du SCOT a souligné l'importance des disparités de répartition de logements sociaux dans le pays d'Aix. **Peynier, n'étant aujourd'hui pas soumis au taux 25 % de logement sociaux souhaite tout de même participer à l'effort intercommunal de production de ce type de logements. Il s'agit donc de :**
 - o Conforter la qualité de vie du Pays d'Aix pour retenir et attirer les actifs et les entreprises ;
 - o Accompagner le développement économique en privilégiant une offre de logements à destination des actifs ;
 - o Développer une offre de logements adaptés aux besoins du plus grand nombre et répondre aux objectifs de la loi SRU.

Un site d'extension choisi au regard des faibles capacités résiduelles du document d'urbanisme

Les capacités résiduelles du POS ont été relevées et montrent que la plupart des espaces constructibles du POS sont aujourd'hui déjà construits. Seules des petites parcelles morcelées sont encore aujourd'hui disponibles.

La disponibilité foncière actuelle du POS ne permet donc pas la réalisation du projet d'intérêt général lié à un fonctionnement global.

La commune a donc choisi d'ouvrir à l'urbanisation des terrains de propriété communale reliés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement entre la zone d'activité existante et le hameau des Michels.



Localisation des capacités foncières résiduelles du POS

Un projet qui doit répondre à des exigences temporelles et qui sera intégré dans le PLU

Parallèlement à la Déclaration de Projet, la commune procède à l'élaboration de son PLU (suite à l'annulation de 2013).

La commune a souhaité réaliser une Déclaration de Projet afin de permettre une ouverture à l'urbanisation plus rapide. En effet, le conventionnement des EHPAD avec le conseil départemental est revu en automne 2016 et dans le cas où la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation à cette date, le projet d'EHPAD ne pourrait pas voir le jour.

L'approbation de la Déclaration de Projet est prévue pour Septembre 2016.

Le temps d'approbation du PLU est quant à lui plus long et interviendra en Mars 2017.

Dans le PLU le secteur de la Déclaration de projet sera classé en 1AU avec la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Une maîtrise de la qualité urbaine garantie

Bien que dans un premier temps le règlement de la NAT du POS ne sera pas très restrictif. La qualité urbaine et architecturale ainsi que le respect des principes paysagers sera garanti par la mise en place d'un cahier de charges lors de la vente du terrain.

Suite à l'approbation du PLU ce sera l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui sera opposable.

Par ailleurs, le projet devant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, il sera (à minima) soumis à examen au cas par cas par la DREAL pour la réalisation d'une étude d'impact. De plus un dossier Loi sur l'Eau devra être élaboré pour permettre la gestion des eaux pluviales.

3. MODALITÉS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU POS AVEC LE PROJET

3.1 Le POS actuel

Le secteur de la Treille est intégralement classé en zone NC par le POS.

Il s'agit d'une zone naturelle destinée exclusivement à l'exercice d'activités agricoles.

Le secteur d'étude est au contact d'une zone UE au nord à vocation d'activités économiques.

3.2 Incidences sur le règlement et le zonage du POS

Le contexte de la mise en compatibilité du POS

La commune est en cours d'élaboration de son PLU, ainsi la mise en compatibilité du POS ne concerne que le secteur de la Treille et la mise à jour des articles du code de l'urbanisme auxquels fait référence le règlement ne sont pas mis à jour dans le cadre de la Déclaration de Projet.

Création d'une zone NAT

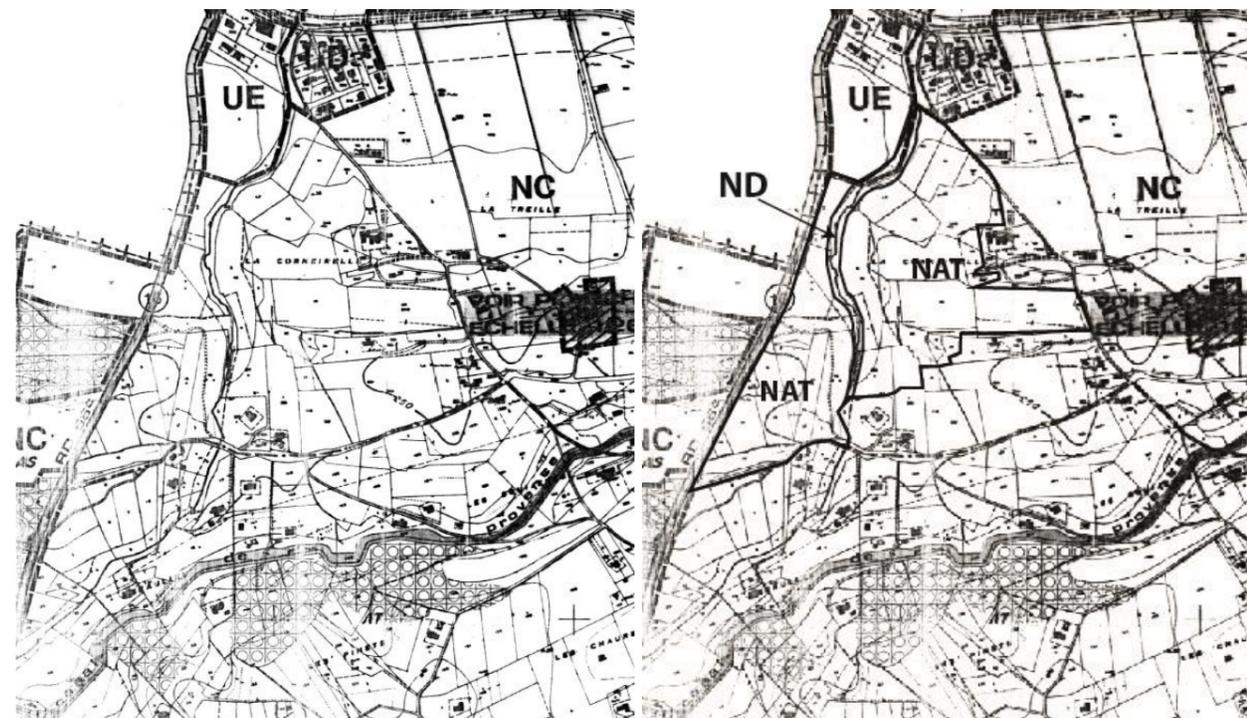
Le secteur de la Treille est actuellement classé en zone NC par le POS à destination agricole.

La Déclaration de Projet va permettre de reclasser la zone NC en zone NAT (zone à vocation d'habitat et d'activités tertiaires), zone non complètement équipée à l'heure actuelle. L'urbanisation est ensuite subordonnée à la réalisation des équipements et ne peut s'effectuer que dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Ainsi, seront désormais autorisées :

- Les constructions ou aménagements d'intérêt public (EHPAD, EHPA, cuisine centrale et crèche)
- Les constructions à usage d'activités tertiaires de type services et artisanats ;
- Les constructions d'habitations.

Pour garantir l'intégrité du Verdalaï, le cours d'eau et sa ripisylve sont classés en zone ND.



Extrait du zonage du POS de Peynier Avant / Après

Le règlement : création d'une zone NAT

Le règlement de la zone NAT créée correspond à la volonté de créer un quartier mixte. Le règlement a donc été rédigé dans ce sens et autorise de nombreuses occupations du sol.

Les dispositions générales

La création d'une zone NAT est précisée dans le chapitre des dispositions générales.

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains destinés à la réalisation d'une opération d'ensemble permettant l'émergence d'un quartier mixte comprenant des activités, des services, des équipements publics ou d'intérêt collectif (résidence seniors, crèche...) et des logements (dont logements sociaux).

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - NAT- OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

- 1 - les constructions à destination d'artisanat,
- 2- les constructions à destination de bureaux,
- 3 – les constructions à destination d'hôtellerie,
- 4 – les constructions à destination d'habitat,
- 5 – les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

ARTICLE 2 - NAT -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- 1 - Les constructions conformes à la vocation de la zone ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble et après la réalisation d'une étude de ruissellement
- 2 – Les installations classées, à condition :
 - qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier,
 - que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- NAT - ACCES ET VOIRIE

Citadia Conseil /Even Conseil

1 - Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale,

1.1. L'entrée de la propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer, et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

1.2. L'accès à la zone doit se faire en deux points : un depuis le chemin de la Treille et un depuis le chemin de la Corneirelle.

ARTICLE 4- NAT - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau

Les constructions (logements, activités etc ...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

2) Assainissement

a) Eaux résiduelles industrielles

2.1. Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur notamment par les instructions du 6 juin 1953 et du 10 décembre 1957,

b) Eaux usées

2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

c) Eaux pluviales

2.3. Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau,

2.4. En l'absence de réseau, les constructions ne peuvent être autorisées que si le constructeur réalise les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et n'aggravant pas le ruissellement en aval (quantité et vitesse d'écoulement). La transparence hydraulique doit être démontrée.

3) Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques et réseaux câblés doivent être installés sur le domaine public comme les propriétés privées, en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

ARTICLE 5 - NAT- SURFACE ET FORMES DES PARCELLES

Non réglementé

Décembre 2016

ARTICLE 6 - NAT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Aucune construction ne peut être implantée à moins de cinq mètres (5m) de l'emprise publique,

2 - En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile et pour lesquelles il n'est pas indiqué de largeur d'emprise, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de QUINZE mètres (15m) de l'axe de la voie.

ARTICLE 7- NAT -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à QUATRE mètres (4m).

ARTICLE 8 – NAT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 – NAT – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 – NAT – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à l'égout des couvertures ne doit pas être supérieure à NEUF mètres (9 m). Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 - NAT- ASPECT EXTERIEUR

La zone mixte s'insère dans des tissus urbains et paysagers, il s'en suit des exigences sur la qualité du parti architectural des bâtiments qui devront être traités avec recherche sur toutes les façades.

Dispositions générales

1 - Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier doivent limiter leur atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels,

2 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades,

3 - Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

4- Les inscriptions publicitaires devront s'intégrer dans l'architecture des bâtiments

Aspect de façades, revêtements

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

ARTICLE 12 - NAT- STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Pour les constructions à destination de l'habitat:

DEUX places (2) de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété,

2 - Pour les constructions à destination de bureau :

La surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction,

3- Pour les constructions à destination de l'industrie :

UNE place (1) de stationnement par 100 m² de la surface de plancher de la construction,

4 - Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

ARTICLE 13 - NAT - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – Les espaces verts, entendus comme des espaces verts de pleine terre doivent couvrir au moins 20% de la superficie du tènement foncier.

2 -Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques.

3 - Les marges de recul obligatoire sur les voies devront être traitées en espaces verts.

SECTION II - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- NAT- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,2.

ARTICLE 15 - NAT- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

4.1 Préambule

La Déclaration de Projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone NC du POS sur une surface de 15 Ha.

Le site de projet ayant révélé des sensibilités environnementales importantes, le Maître d'Ouvrage a pris l'initiative d'élaborer une évaluation environnementale sans passer par une procédure au cas par cas.

Il s'agit donc de mener une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement de la Déclaration de Projet et ce à tous les stades de leur élaboration. Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine.

L'évaluation fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document.

4.2 État initial de l'environnement

Contexte urbain

La commune de Peynier se compose de plusieurs entités bâties, réparties au sein de la vallée de l'arc. On distingue ainsi :

- **Le centre-historique**, installé à l'interface entre les collines du Régagnas et la vallée de l'arc s'est développé autour de la RD 56b. Les hauteurs présentes sur le noyau villageois vont de R+1 à R+3, et les constructions sont établies sur des parcelles étroites accolées les unes aux autres, desservies par des rues étroites en sens unique.
- **Les zones pavillonnaires denses** situées en périphérie du centre-ville. Il s'agit des premières couronnes d'extension du village. Composées de maisons individuelles sur des parcelles de taille moyenne. Les hauteurs bâties vont du rez-de-chaussée à R+1.
- **La zone d'activités de Rousset / Peynier** se situe au nord-ouest de la commune, à proximité du site d'étude. Les hauteurs bâties accueillant de l'activité et du commerce sont en R+2 équivalent.
- **Le hameau Les Michels** est situé au sud-ouest, à proximité du site d'étude. Les hauteurs bâties vont de rez-de-chaussée à R+1.

- **Les zones pavillonnaires diffuses** se sont développées entre ses différentes polarités, au gré des opportunités foncières et de la topographie. Elles sont éloignées des axes principaux et entourées de terres agricoles entretenues ou exploitées. Les hauteurs bâties vont du rez-de-chaussée au R+1.

Centre-ville historique



Tissu de pavillonnaire



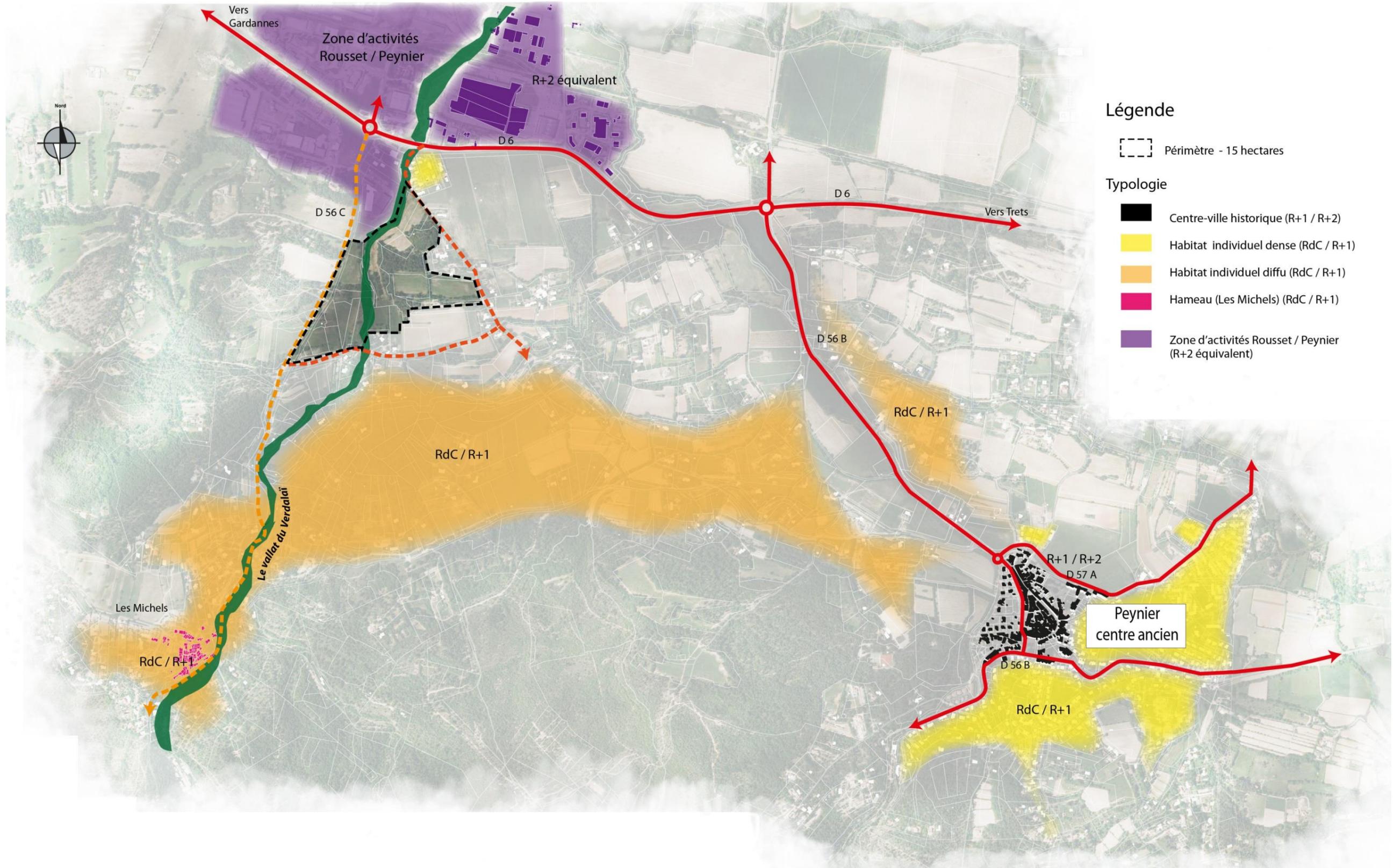
Tissu de pavillonnaire diffus



Le hameau Les Michels

Enjeux

- Situé à l'**interface** entre la zone d'activités Rousset/Peynier et une zone d'habitat diffus, le secteur de la Treille représente un enjeu de **transition et de couture urbaine** entre ses espaces bâtis.
- Actuellement dominé par des espaces agricoles et naturels, le site présente un enjeu qualitatif lié à l'**intégration des futures constructions**.



Accessibilité et déplacements

La commune profite d'une accessibilité aisée, à travers :

- La départementale 6, voie de liaison permettant de relier les villages de la Vallée de l'Arc à l'A8. Cette voie permet de contourner Peynier ; limitant ainsi les nuisances liées au trafic routier.
- La D6 est la desserte principale, elle est complétée par un maillage secondaire composé de voies sous dimensionnées (Chemin de la Treille et de la Corneirelle) ou bien de voies à requalifier (D 56C).

Le site est accessible directement par la Départementale 6 :

- À l'est, en empruntant le **chemin de la Corneirelle**, voie **peu dimensionnée**, pouvant accueillir un trafic ponctuel.



- À l'ouest, par la départementale 56C, en liaison avec la zone d'activités et avec la D6.



- Au sud, par le chemin de la Treille au dimensionnement ponctuellement étroit également.

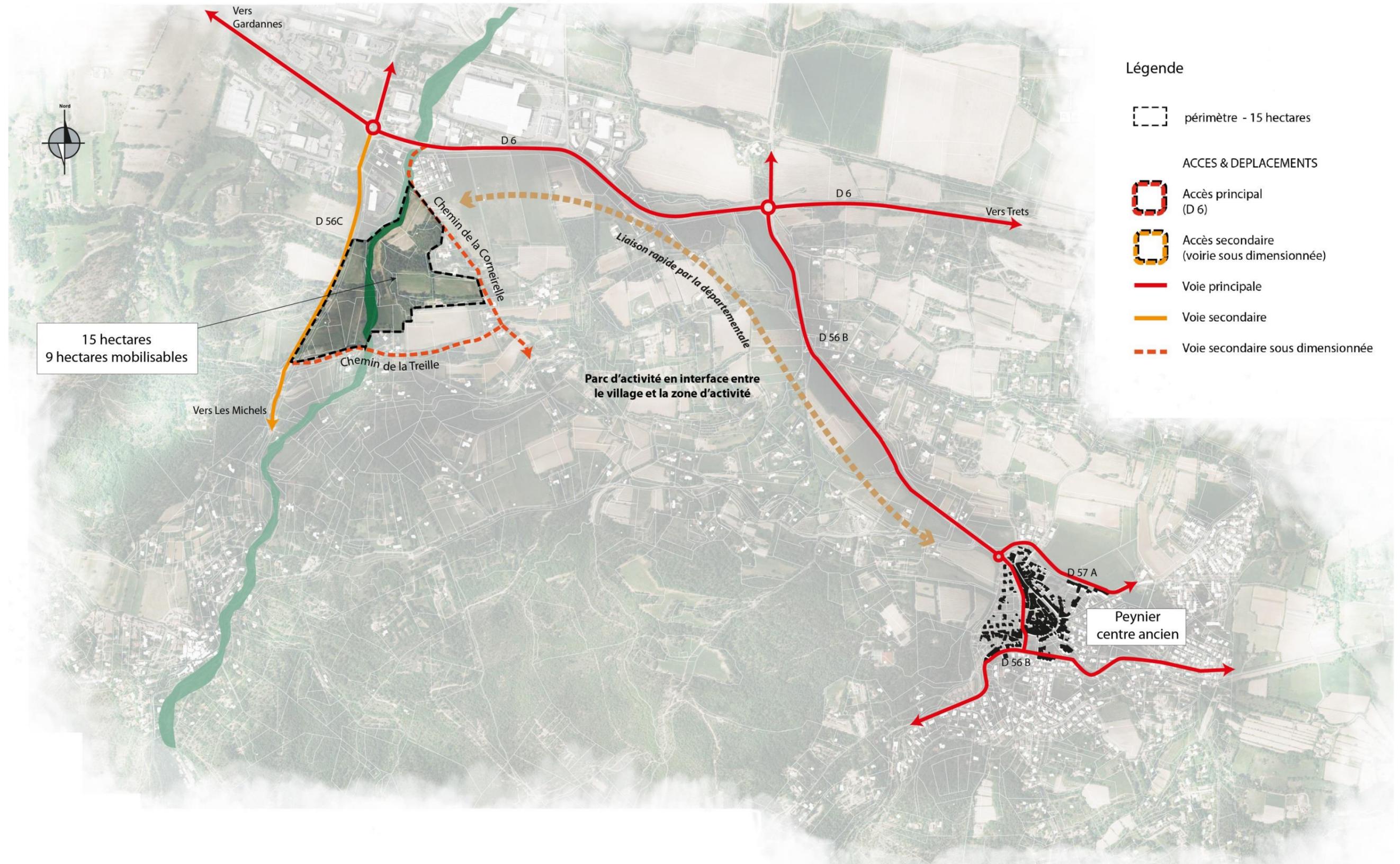


Le site d'étude n'est traversé par aucune voie carrossable excepté les accès privés aux maisons individuelles.

Il existe quelques cheminements doux, discontinus et difficilement praticables à cause de la topographie et de la végétation. (Ripisylve du Verdalaï.)

Enjeux

- **Connecter le site** à la départementale D6 afin de desservir et mailler l'intérieur du site.
- **Favoriser la D56C comme axe de desserte prioritaire** puis les Chemin de la Treille et Chemin de la Corneirelle comme accès secondaires.
- **Maintenir les cheminements doux** existants et/ou créer des nouveaux afin de mailler l'ensemble du site
- Développer les mobilités douces dans les espaces de nature préservée

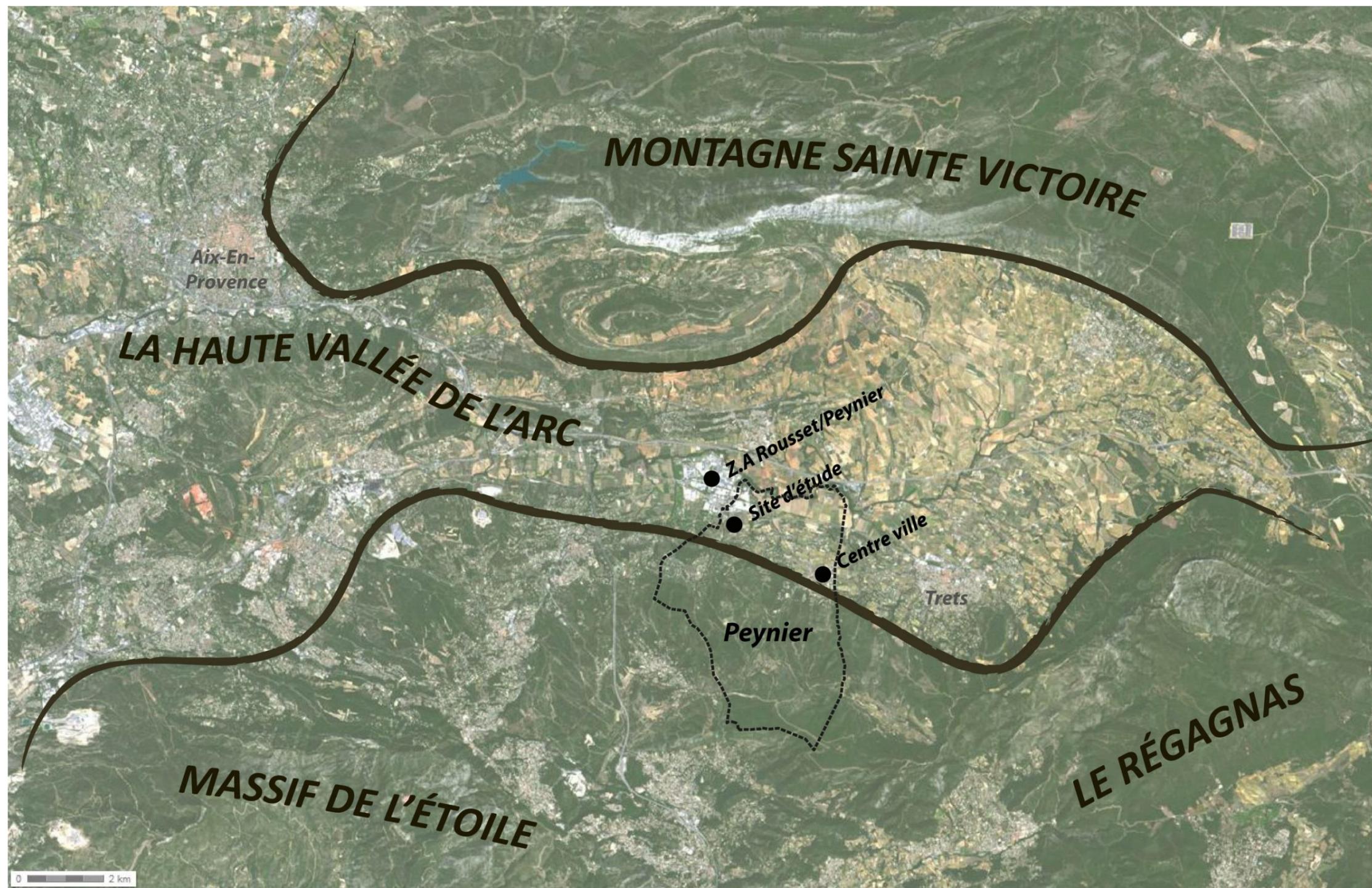


Cadre paysager

Inscription de Peynier et du site de la Treille dans le grand paysage

La commune de Peynier s'inscrit dans l'unité de paysage du pays d'Aix et de la haute vallée de l'Arc. La ville est cernée par la montagne de la Sainte-Victoire au nord, le

massif de l'étoile et le massif du Régagnas au sud. Plus localement le site de la Treille s'inscrit à l'interface entre la plaine urbanisée de Rousset/Peynier et la plaine cultivée largement ouverte à l'Est. Le paysage est façonné par l'agriculture avec les vignes, les vergers, les mas et les domaines viticoles. L'espace est structuré par les trames linéaires végétales des haies et ripisylves et ponctué par la présence de bosquets.

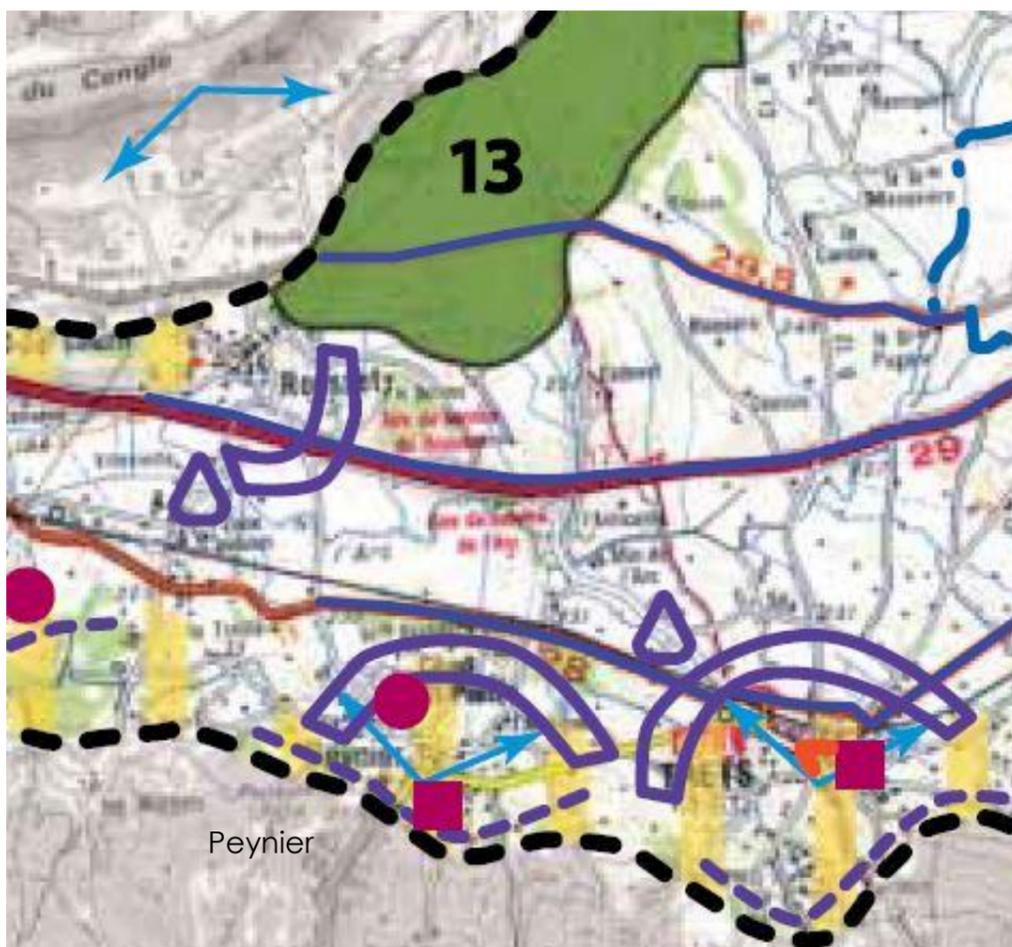


Des enjeux paysagers identifiés dans l'atlas des paysages des Bouches du Rhône

Selon l'atlas des paysages, la ville de Peynier est localisée en secteur à enjeu paysager prioritaire et est concernée par plusieurs enjeux paysagers. Le site de la Treille est également concerné par les enjeux définis ci-dessous.

Enjeux communaux issus de l'Atlas paysages

- **Valoriser, requalifier les franges et transitions** entre le milieu urbain et les milieux agricoles/naturels.
- **Contrôler la dispersion du bâti** et notamment le long des contreforts collinaires du Régagnas.
- **Maintenir les perspectives majeures**, points de vue remarquables (co-visibilité avec la Sainte-victoire)
- **Préserver/valoriser le centre ancien de Peynier et la Chapelle Saint-Pierre** (Monument historique)



Source : Atlas des paysages des Bouches du Rhône.

Typologie des enjeux prioritaires

légende de la carte

- ➔ **Limite de l'unité de paysage**
- ➔ **Limite de département**

Maintien de la qualité paysagère et des structures identitaires

- ➔ **Sites remarquables :**
 1. Paysage agraire de Puyricard.
 2. Paysage agraire de la plaine de Venelles.
 3. Vallon des Pinchinats .
 4. Site d'Entremont.
 5. Hameau des Figons et ses abords.
 6. Roquefavour (frange de l'unité de l'Arbois) .
 7. Site de Saint-Pons : (frange de l'unité de l'Arbois)
 8. Colline de Valcros et Bellevue, la Gallice, les Granettes.
 9. Les cluses de l'Arc.
 10. Terroir viticole de Palette, Château Simone, la Crémade
 11. Site de Valabre.
 12. Paysage des terroirs des Plans de Bouc-Bel-Air et de Simiane-Collongue, piémont du Clapier.
 13. Collines et versants des terres rouges à Châteauneuf-le-Rouge, à Rousset et à Puylobier,
 14. Les bastides et leurs parcs.
- ➔ **Site de village, front bâti remarquable :**
 - Les centres anciens des villages de Fuveau, de Peynier, d'Eguilles, de Bouc-Bel-Air, de Venelles et de Trets
- ➔ **Châteaux, monuments remarquables**
- ➔ **Grands alignements arborescents le long des routes**
- ➔ **Secteurs à enjeux paysagers prioritaires**
 - Le Montaiguet
 - Le couloir des cluses de l'Arc, la colline des Chapeliers
 - Les collines et plateaux Ouest
 - La plaine des Milles à Eguilles
 - Le rebord du plateau de Puyricard, d'Eguilles à Entremont
 - Le plateau de Puyricard

Préservation de la qualité de la perception visuelle

- ➔ **Maintien des perspectives majeures, Point de vue remarquable**
- ➔ **Route en belvédère ou maintien de la qualité des grands panoramas**

Valorisation, requalification paysagère

- ➔ **Résorption des points noirs paysagers**
- ➔ **Contrôle de la dispersion du bâti**
- ➔ **Franges et transitions de l'urbanisation avec ses abords ruraux ou naturels**
- ➔ **Entrée de village, abords routiers, zone d'activités ou industrielle**

Occupation du sol

Le site de la Treille n'est pas urbanisé. Une grande partie du site est investi par des espaces de boisement d'essences différentes et par la ripisylve du Verdalaï ainsi que par des parcelles ouvertes entretenues.

Parcelle 18/19- chemin de la Treille



Parcelle 18/19- chemin de la Treille –



Palette végétale

Pin d'Alep



Chêne pubescent



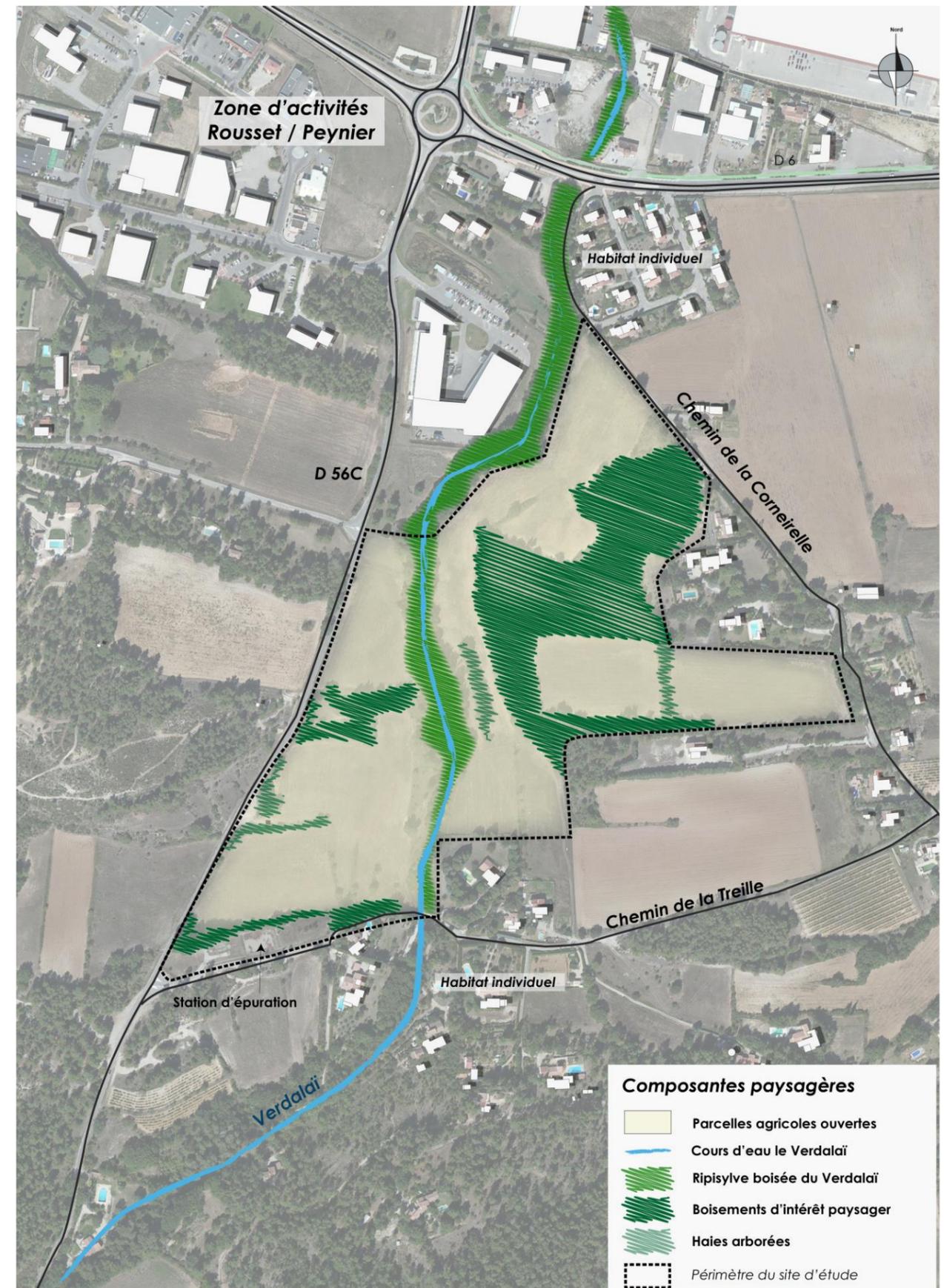
Peuplier blanc



En frange sud-est et nord-est du secteur, quelques maisons individuelles sont présentes. En frange nord-ouest, le long de la D56C, l'interface se fait avec les premiers bâtiments de la zone d'activités. A sud, accessible par la chemin de la Treille est localisée, une station d'épuration.

Enjeux liés à l'occupation du sol

- Intégrer les nouveaux aménagements en préservant les franges boisés
- Prendre en compte la **sensibilité écologique** du site



Décembre 2016

Composition paysagère

Situé au contact immédiat de la zone d'activité, le site de la Treille forme un espace de respiration entre la zone d'activité et le tissu urbain diffus au sud.

Le paysage du site est très fortement marqué par le passage du Verdalaï et de sa ripisylve, dissociant le site d'étude en deux parties sur un axe nord-sud.

Les parcelles situées à l'ouest sont marquées par la présence de boisements denses qui participent fortement à la qualité paysagère du site, formant parfois des barrières visuelles naturelles et cloisonnant l'espace.

La D56C en bordure ouest du site offre des vues sur le grand paysage et notamment la Sainte Victoire à l'ouest et le Régagnas à l'est (cf. photo ci-dessous).

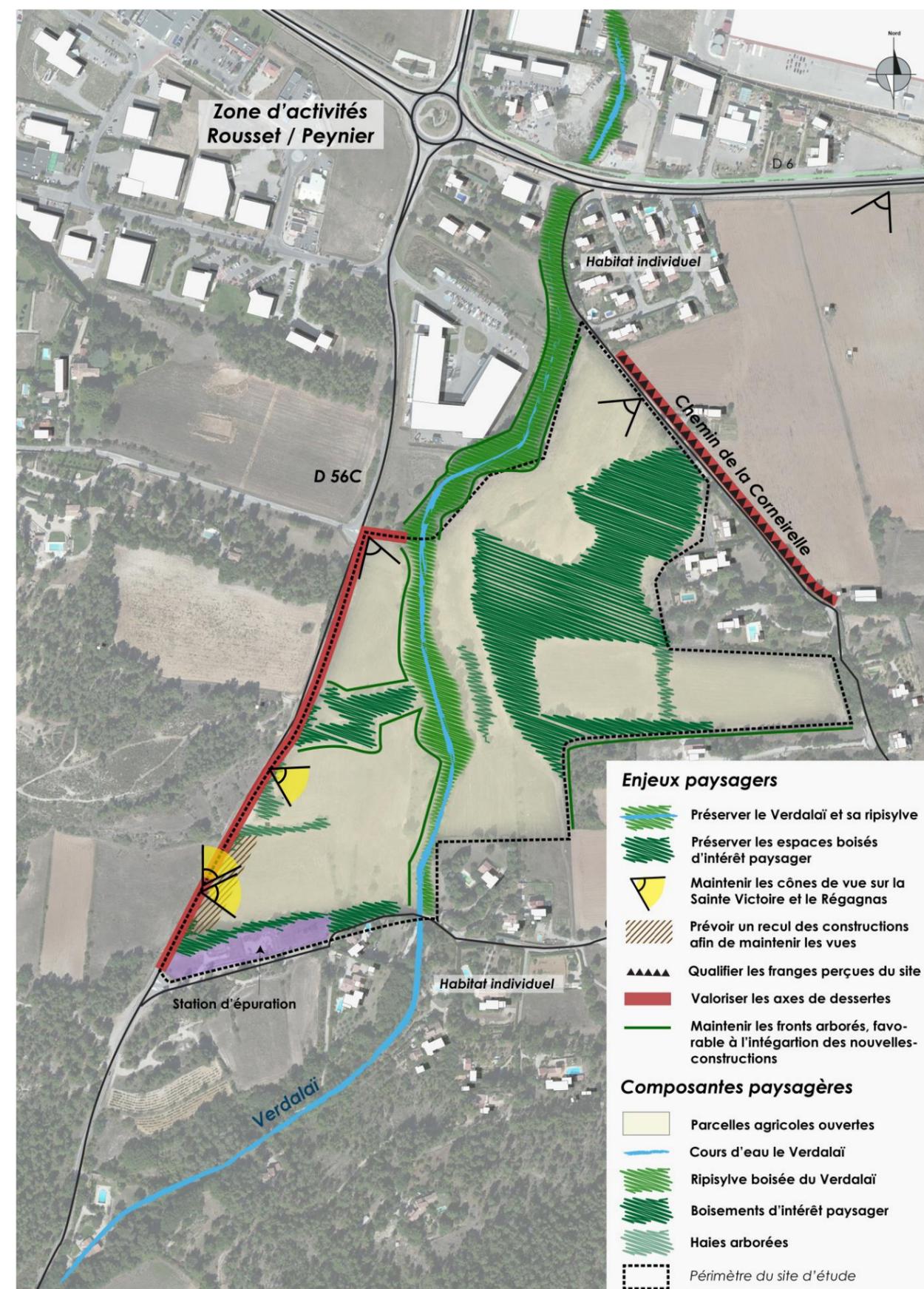


Les axes environnants offrent des vues rapprochées sur le site, rapidement limitée par les rideaux de végétation formés par les bosquets et ripisylves. En effet, la frange nord-est du site est perceptible depuis la D6 (cf. photo ci-dessous). Les espaces agricoles ouverts bordant le nord du secteur participe à l'ouverture visuelle sur le site. D'autres perceptions sur les espaces ouverts du site sont disponibles depuis le chemin de la Corneille et la D56c.



Enjeux liés au paysage

- **Préserver le ruisseau du Verdalaï et sa ripisylve**
- **Maintenir les espaces boisés et fronts arborés** pour l'intégration du bâti
- **Maintenir les vues sur la Sainte Victoire et le Régagnas**
- **Qualifier la frange du site perçue depuis la D6**
- **Valoriser les axes de dessertes** au site



Sites et monuments protégés

Le patrimoine archéologique

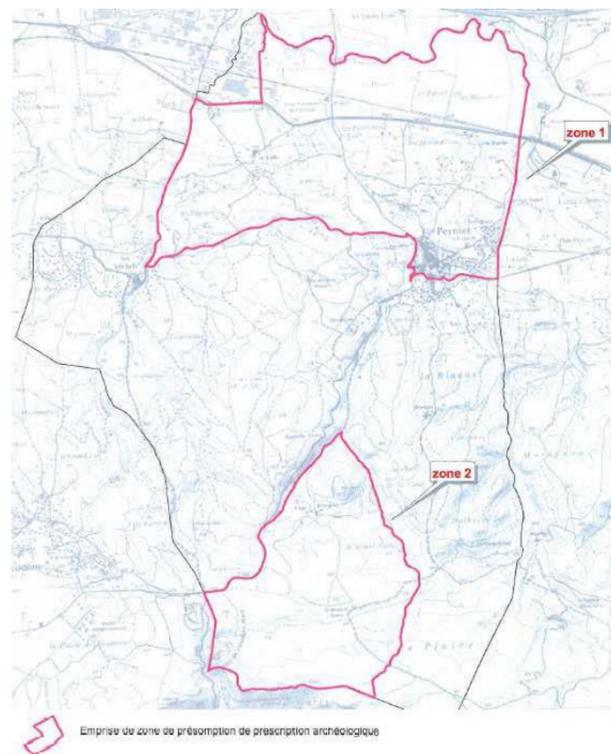
La commune de Peynier est concernée par deux zones de présomption de prescription archéologique que la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Provence Alpes Côte d'Azur a porté à la connaissance de la Mairie de Peynier en juin 2012 (cf. l'Arrêté Préfectoral de zone de présomption de prescription archéologique à Peynier du 26 juin 2012) :

- la zone n°1 : Plaine de l'Arc ;
- la zone n°2 : Du vallon de l'Homme Mort à Branguier.

À l'intérieur de ces zones, le ministère de la culture et de la communication (Direction Régionale des Affaires Culturelles) est obligatoirement saisi de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté.

Une zone de présomption de prescription archéologique n'est pas une servitude d'urbanisme mais permet à l'État (ministère de la culture et de la communication) de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle "les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement".

Précisément, l'article 1er de l'arrêté du 26 juin 2012 dispose que « sur la commune de Peynier, sont déterminées deux zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, comme le prévoit l'article L.522-5 alinéa 2 du code du patrimoine ».



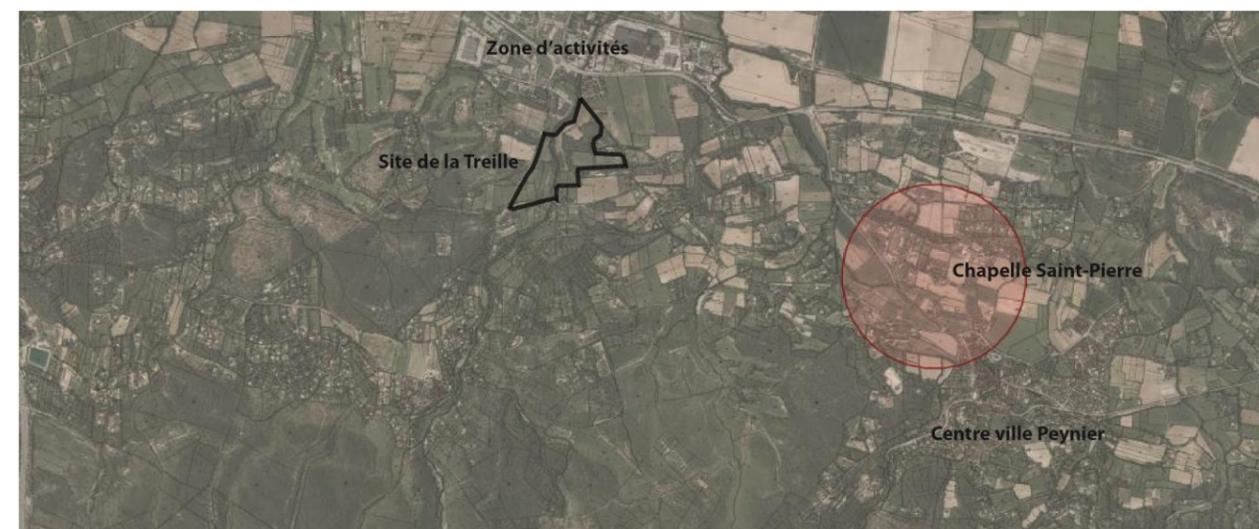
Le site de la Treille est situé dans la zone n°1.

Le patrimoine bâti

La commune de Peynier est concernée par la présence d'un monument historique.

La Chapelle Saint-Pierre est classée monument historique depuis 1972, elle se situe sur un tertre face à la montagne de la Sainte-Victoire, chemin Saint Pierre, derrière l'actuel cimetière. Cette chapelle a été reconstruite au 13e siècle dans un style architectural entre l'art gothique et l'art roman. L'abside est plus étroite et plus basse que la nef. Elle a conservé un ex-voto de 1721, un vieux bénitier, une peinture sur bois qui paraît représenter Jeanne d'Arc, et quatre dalles de tombeaux gravées d'épithames datées de 1851 à 1856.

Le site de la Treille n'est pas concerné par le périmètre de protection du monument historique.



La commune de Peynier n'est pas concernée par la présence d'un site inscrit ou classé sur son territoire.

Biodiversité et continuités écologiques

Situation de la commune par rapport aux périmètres à statut

Les ZNIEFF

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère chargé de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine naturel de la France. L'inventaire identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Il organise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore. La validation scientifique des travaux est confiée au Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel et au Muséum National d'Histoire Naturelle. L'inventaire des ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe.

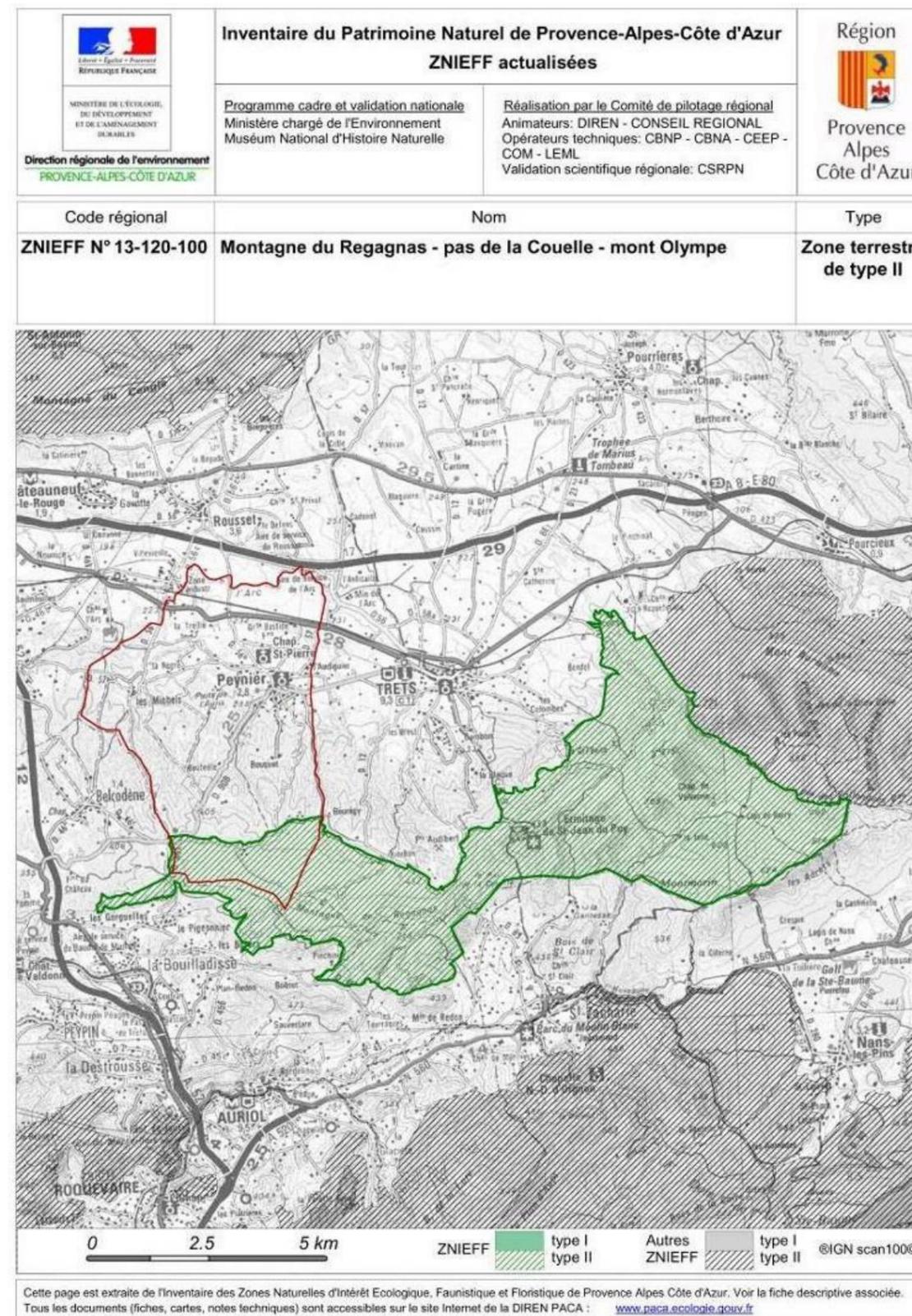
Dans ce contexte, la commune de Peynier est concernée par une ZNIEFF : la **ZNIEFF N°13-120-100 « Montagne du Regagnas – pas de la Couelle – mont Olympe »**, qui s'étend sur les communes d'Auriol, Belcodène, La Bouilladisse, Peynier et Trets.

« Ce site renferme sept espèces d'intérêt patrimonial dont trois sont déterminantes.

La grande qualité biologique des différents milieux de la montagne du Régagnas et du Mont Olympe permet la présence d'une faune intéressante en particulier de rapaces : Circaète Jean-le-Blanc (*Circaetus gallicus*), Autour des palombes (*Accipiter gentilis*), Grand-Duc d'Europe (*Bubo bubo*).

Le lézard ocellé (*Lacerta lapida*), ainsi que deux espèces prestigieuses, le Rollier d'Europe (*Coracias garrulus*) et la Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*), fréquentent cette zone.

En ce qui concerne plus précisément cette dernière, il semble bien que la population locale soit d'origine naturelle et, à ce titre, relictuelle. Ce serait alors la seule population naturelle de cette espèce en dehors de son important noyau de population varois centré sur les Maures. »



Les sites Natura 2000

La commune n'est pas directement concernée par des périmètres de protection au titre du réseau Natura 2000. Néanmoins, on peut mentionner la présence de sites aux alentours qui restent relativement éloignés.

Au Sud : une **Zone Spéciale de Conservation** (ZSC – Dir. Habitats) « **Chaîne de l'Etoile – Massif du Garlaban** »

Au Nord : un **Zone Spéciale de Conservation** (ZSC – Dir. Habitats) « **Montagne de la Sainte Victoire** » et une **Zone de Protection Spéciale** (ZPS – Dir. Oiseaux) « **Montagne de la Sainte Victoire** »

Ces sites sont importants pour plusieurs espèces d'oiseaux protégées, dont l'Aigle de Bonelli.

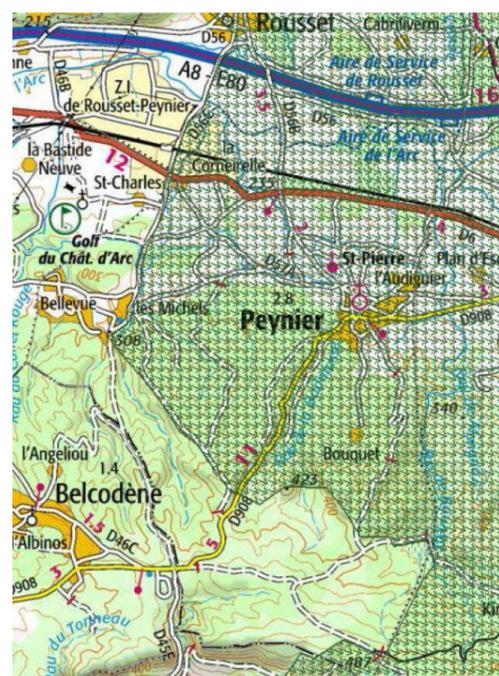
Le Plan National d'Action Aigle de Bonelli – Domaines Vitaux

La commune de Peynier est concernée par le PNA Aigle de Bonelli.

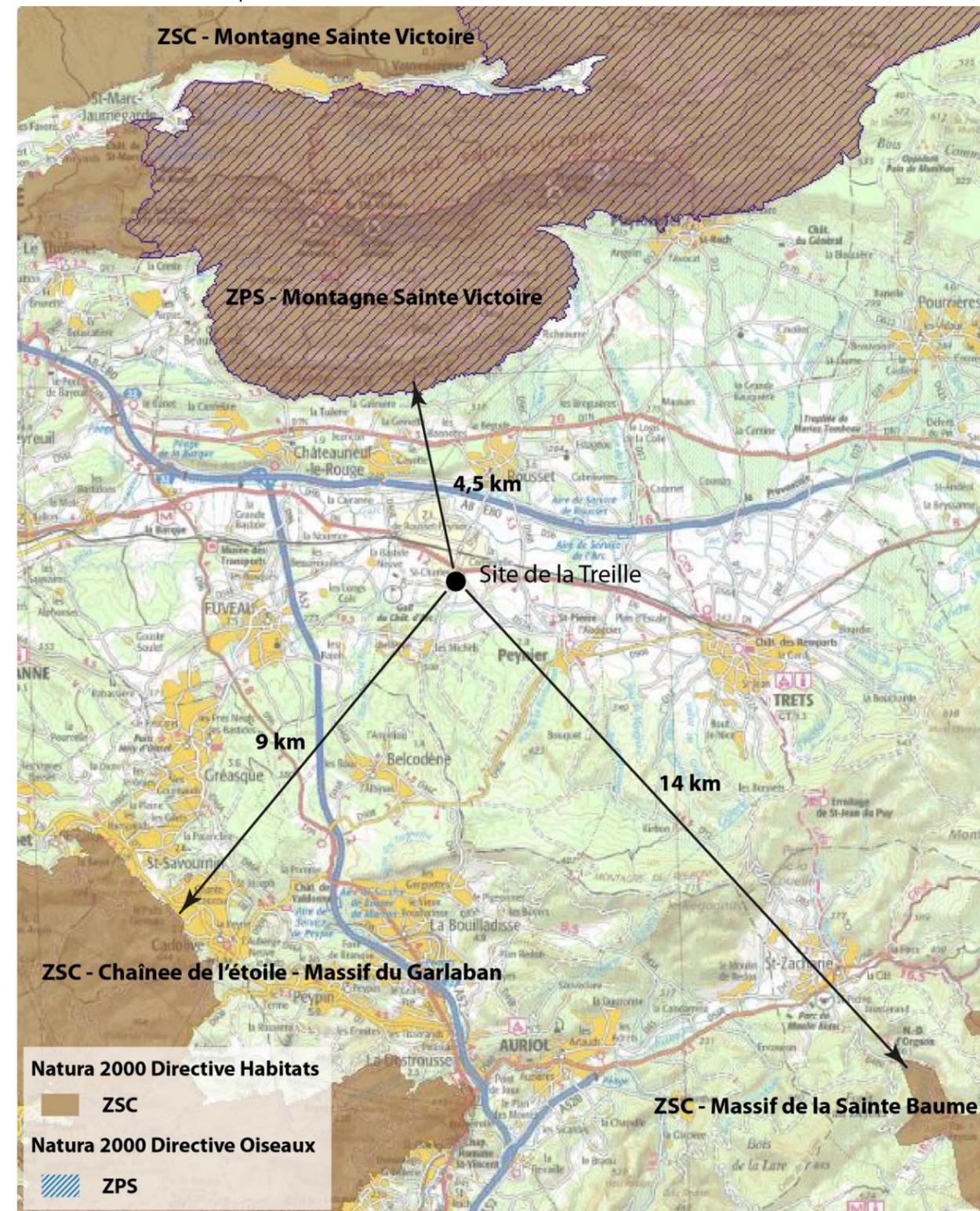
Le territoire de la commune regroupe à la fois des espaces de plaine et des piémonts, constituant des espaces ouverts et rupestres, potentiellement utilisables par les Aigles de Bonelli. En effet, les ¾ du territoire communal sont identifiés comme des domaines vitaux pour l'Aigle de Bonelli, zones potentielles de nidification et de chasse.

Un des enjeux pour cette espèce est donc de préserver autant que possible les espaces non urbanisés de la commune, considérés comme domaines vitaux.

Le site de la Treille est situé dans le PNA.



Sites Natura 2000 à proximité de la commune



Les espaces naturels d'intérêt écologique repérés dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

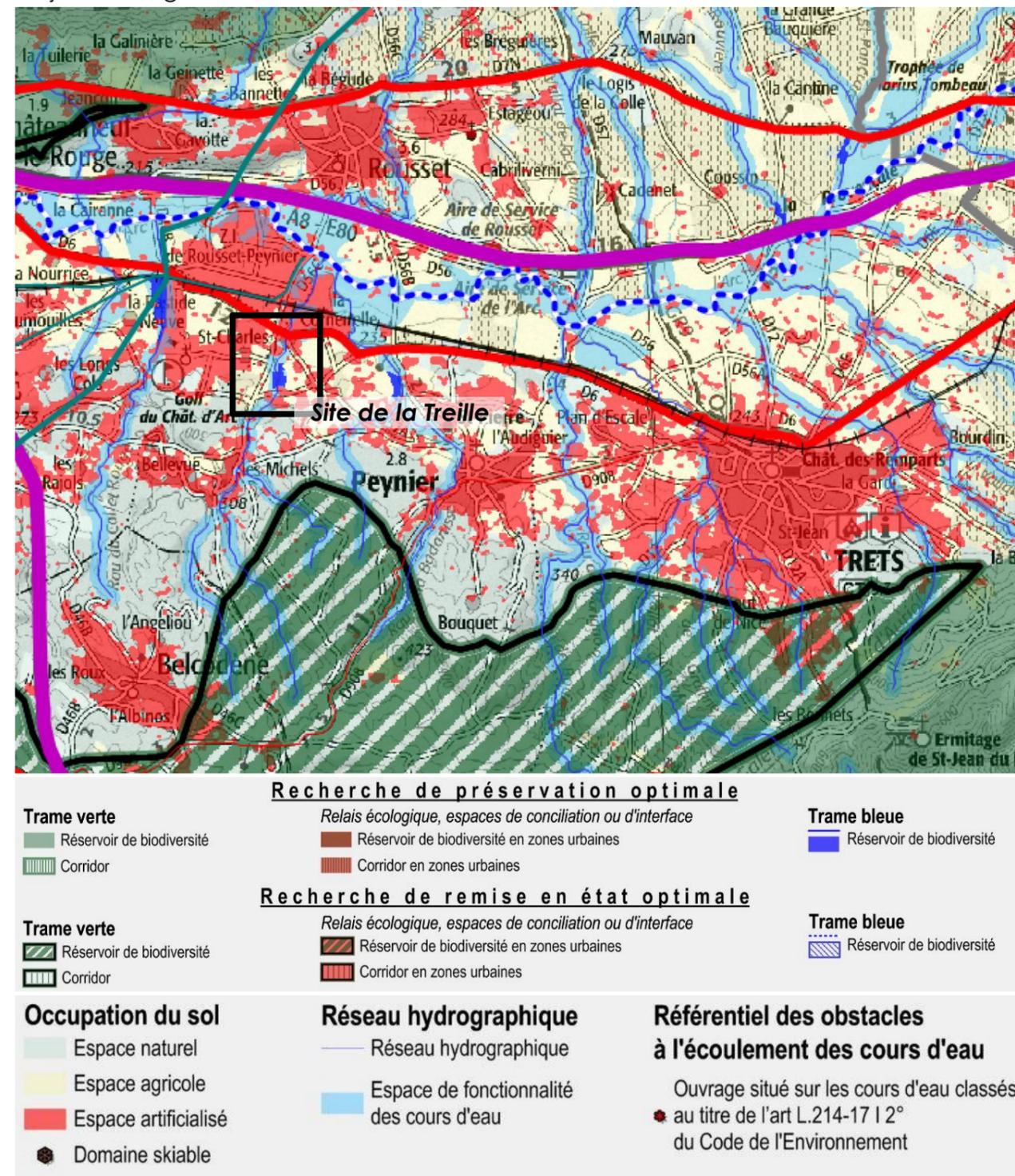
Le Schéma de Cohérence Écologique de la région PACA définit les composantes de la trame verte et bleue à l'échelle régionale. Il est en vigueur depuis le 26 novembre 2014. Il définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

- Les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une « **recherche** » de **remise en état optimale** ;
- Les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire plutôt l'objet d'une « **recherche de préservation optimale** », afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

À l'échelle de Peynier, il identifie :

- Le **contrefort collinaire du Régagnas** comme réservoir de biodiversité de la Trame verte, dont l'objectif est la **remise en état optimale** ;
- Le ruisseau de la Foux, le vallat du puits de l'Auris, le vallat de la Badarusse et le **vallat du Verdalaï (concerne le secteur de la Treille)** comme réservoir de biodiversité de trame bleue, dont l'objectif est la **préservation optimale** ;
- La espaces agricoles proches des ruisseaux et vallats comme **espace de fonctionnalité des cours d'eau**. Il s'agit de « l'espace de mobilité d'un cours d'eau défini comme l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le lit mineur peut se déplacer dans le cadre de la dynamique naturelle du cours d'eau, permettant en particulier de restaurer naturellement la fonctionnalité des milieux naturels annexes au lit mineur ». Cet espace de fonctionnalité correspond à un élément de connaissance de la TVB, sans objectifs de recherche de préservation optimale ou de remise en état.

Objectifs assignés aux éléments de la trame verte et bleue



Inscription de la commune dans la trame verte et bleue

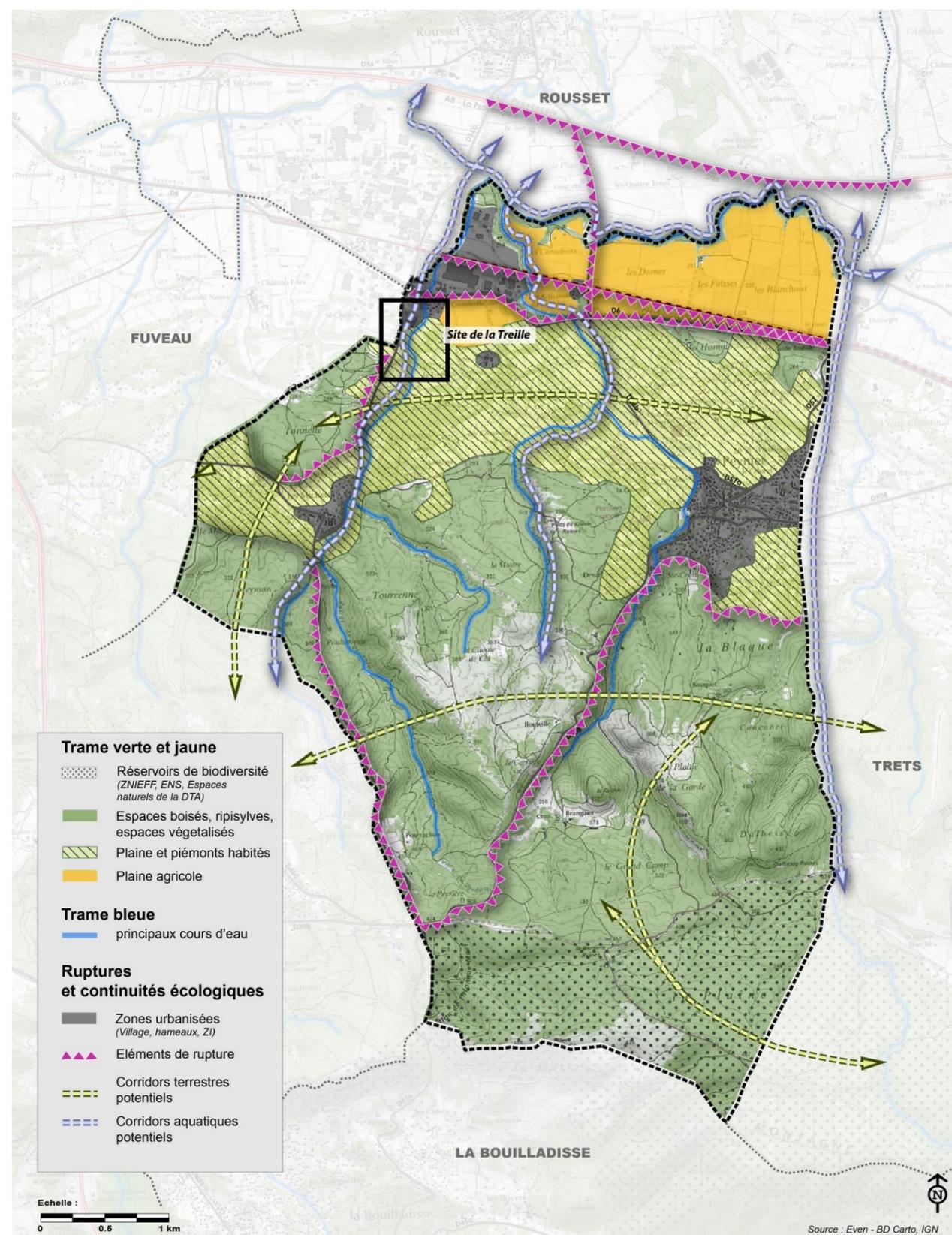
Les éléments du SRCE étant assez généraux puisque étudiés à l'échelle régionale, une analyse plus fine de la trame verte et bleue a été réalisée dans le cadre de la déclaration de projet sur la commune puis sur le site.

À l'échelle de la commune la trame verte représente la quasi-totalité du territoire. Elle est composée :

- des espaces boisés protégés, notamment dans toute la partie Sud du territoire (montagne du Regagnas et piémonts), qui assurent une continuité écologique à l'échelle régionale (Mont Aurélien) ;
- d'une plaine agricole, en bordure de l'Arc ;
- des espaces intermédiaires, peu densément habités.

La Trame Bleue est essentiellement constituée de l'Arc, qui marque la limite communale au Nord, et par ses affluents (La Foux, Le Verdalaï). Les vallons descendant depuis les massifs sont orientés Sud-Nord et forment des vallats temporaires.

Aussi, le territoire de Peynier est largement dominé par des espaces à caractère naturel ou agricole. Les seuls éléments constituant des éléments de rupture dans les continuités écologiques concernent les infrastructures routières, particulièrement imposantes au Nord (RD6 et voie ferrée). Les espaces urbanisés sont regroupés en trois tâches urbaines : le village, le hameau des Michels et le secteur d'activités Rousset-Peynier-Fuveau-La Treille-Corneirelle. Seule une partie de la plaine et des piémonts, dans une zone dite intermédiaire / de transition, est occupée de manière plus diffuse (historiquement par des agriculteurs).



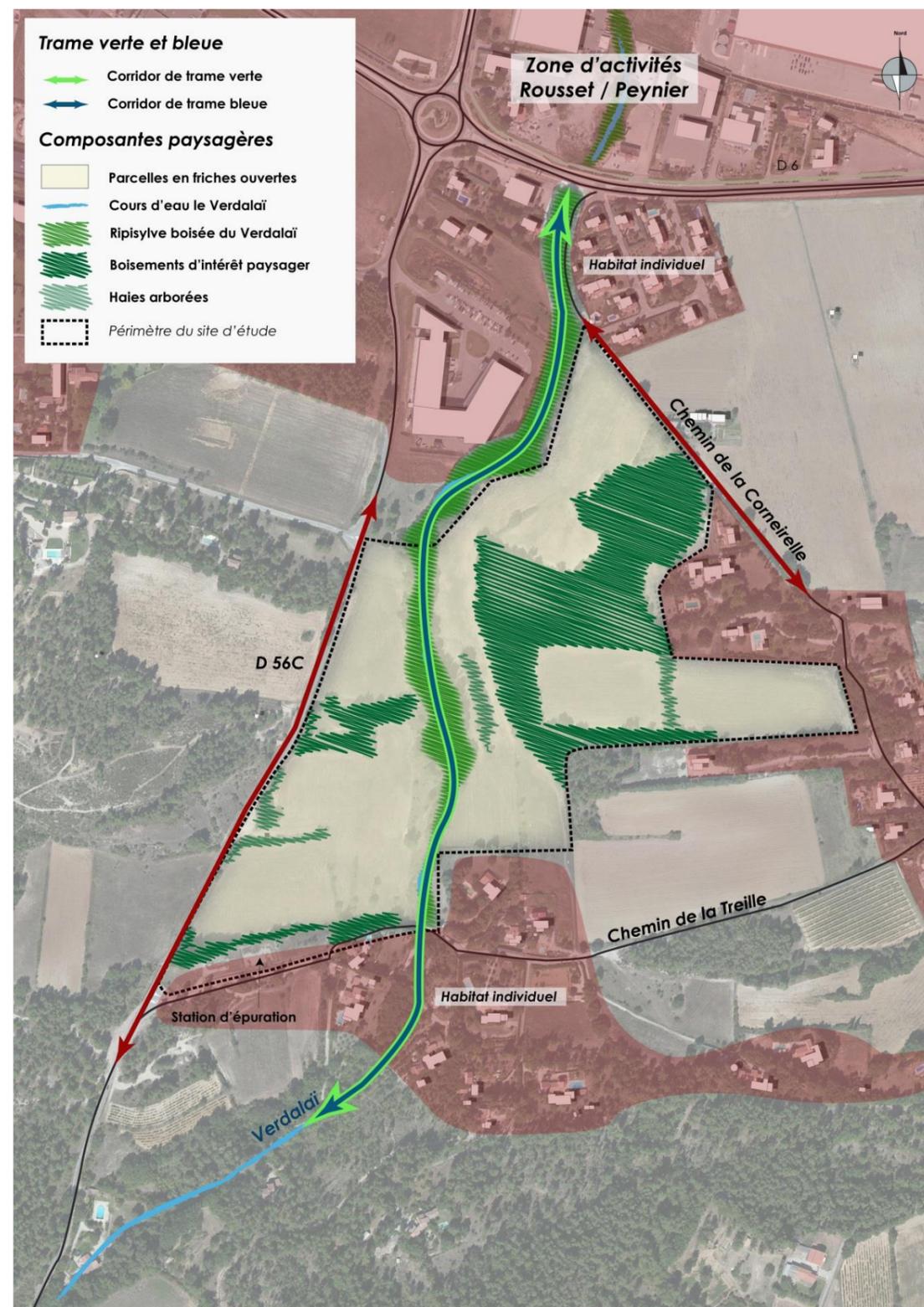
Inscription du site dans la trame verte et bleue

Le site de la treille est localisé à l'interface entre la zone d'activités au nord et un tissu d'habitat diffus au sud. Cette situation d'interface fait du site un « couloir ouvert » d'axe est-ouest propice au déplacement des espèces.

Le site est occupé par une majorité de parcelles agricoles ouvertes formant des continuités d'espaces ouverts d'axe est-ouest.

Le site est très fortement maillé par les éléments de végétation. Le Verdalaï et sa ripisylve forme un corridor d'axe nord-sud, dissociant le site d'étude en deux parties.

La partie centrale et l'extrême sud du site est marqué par la présence de boisements denses qui cloisonnent l'espace, formant des corridors arborés ou arbustifs d'axe est-ouest participant fortement à la qualité écologique du site.



Le pré-diagnostic faune et flore

Le pré-diagnostic écologique hivernal réalisé en Février 2011 par le groupe Eco-Med, propose une analyse succincte du site de la Treille – Corneille en terme de biodiversité.

Le bilan des enjeux écologiques potentiels à l'échelle du site est relativement fort. Les fonctions associées à la présence de la ripisylve et l'intérêt de sa préservation sont les suivantes :

- Le maintien des berges > Une multiplicité des essences, des types de plantes et de racines qui rend les ripisylves si résistantes.
- La fonction de corridor écologique > la ripisylve est un corridor biologique ayant une fonction d'abri et de source de nourriture pour la faune qui en dépend.
- La fonction d'habitat > Pour les poissons et insectes
- Une fonction épuratrice > le système racinaire de la ripisylve, la fonge (champignon) et les bactéries qui y sont associés constituent également une pompe épuratrice pour certains polluants.

Ce pré-diagnostic reste partiel et devra faire l'objet de compléments durant les périodes favorables du calendrier écologique dans le cadre d'une étude d'impact liée à la mise en œuvre de l'opération d'ensemble.

Enjeux liés à la trame verte et bleue

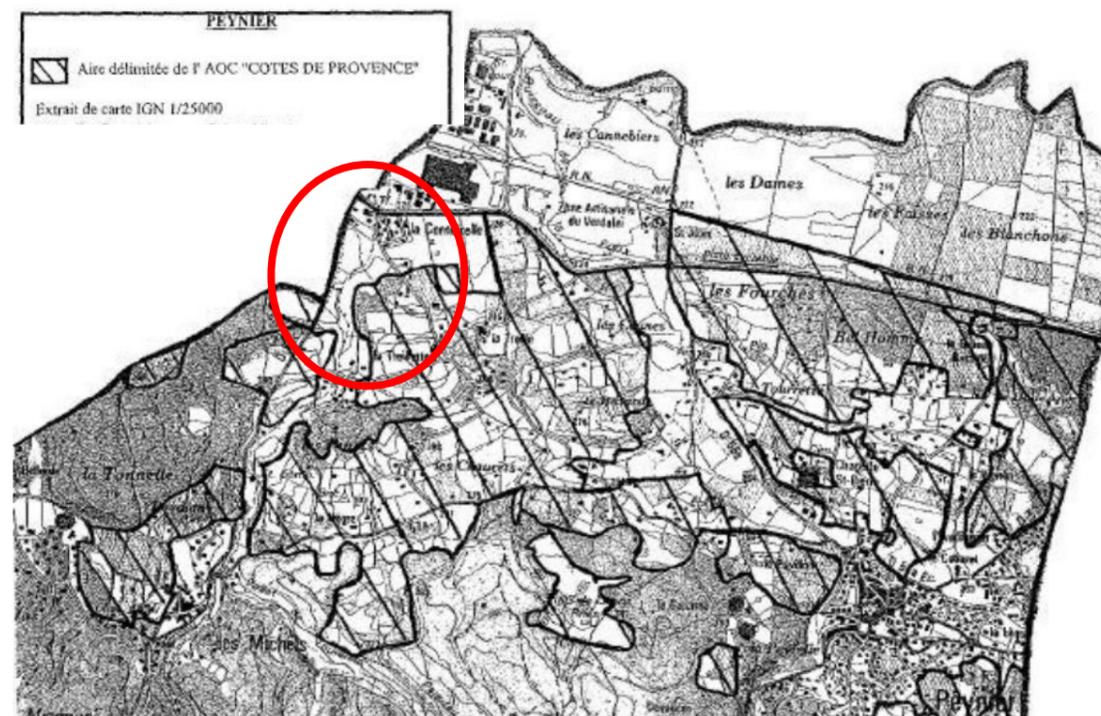
- **Préserver le ruisseau du Verdalaï et sa ripisylve**
- **Maintenir les espaces boisés d'intérêt paysagers et écologiques**
- **Préserver les corridors de trame verte**
- **Conserver des axes de respiration traversant le site d'est en ouest**
- **Préserver les espèces végétales avérées**

Les secteurs AOC

Peynier bénéficie d'un classement AOC « Côtes de Provence » sur la majorité des terres agricoles situées entre la RD6 et le massif du Regagnas3 : « C'est à la limite amont entre les formations du Fuvélien et celles du Bégudien que s'amorcent les talwegs des ruisseaux et que débute la zone viticole retenue, exclusion faite pour l'ensemble des zones dépressionnaires et des secteurs urbanisés ».

La commune est divisée en quatre secteurs, qui développent les aires d'exclusion ou d'appartenance à l'aire de l'AOC. A noter que vers les lieux-dits : La treillette, La Treille, Les Caunes où les vignes sont presque absentes et remplacés par les céréales, les sols sont soit sablo-limoneux brun-rosé, soit blanchâtres, caillouteux et calcaires, ces sols sont typiques de la dépression de l'Arc. Ce large secteur à l'Est de la commune a été maintenu dans l'aire d'Appellation.

Le projet se situe partiellement sur des secteurs classés AOC, il faut noter que l'INAO travaille actuellement avec la commune sur l'extension des périmètres AOC notamment dans le massif.



Zonage AOC et secteur de projet

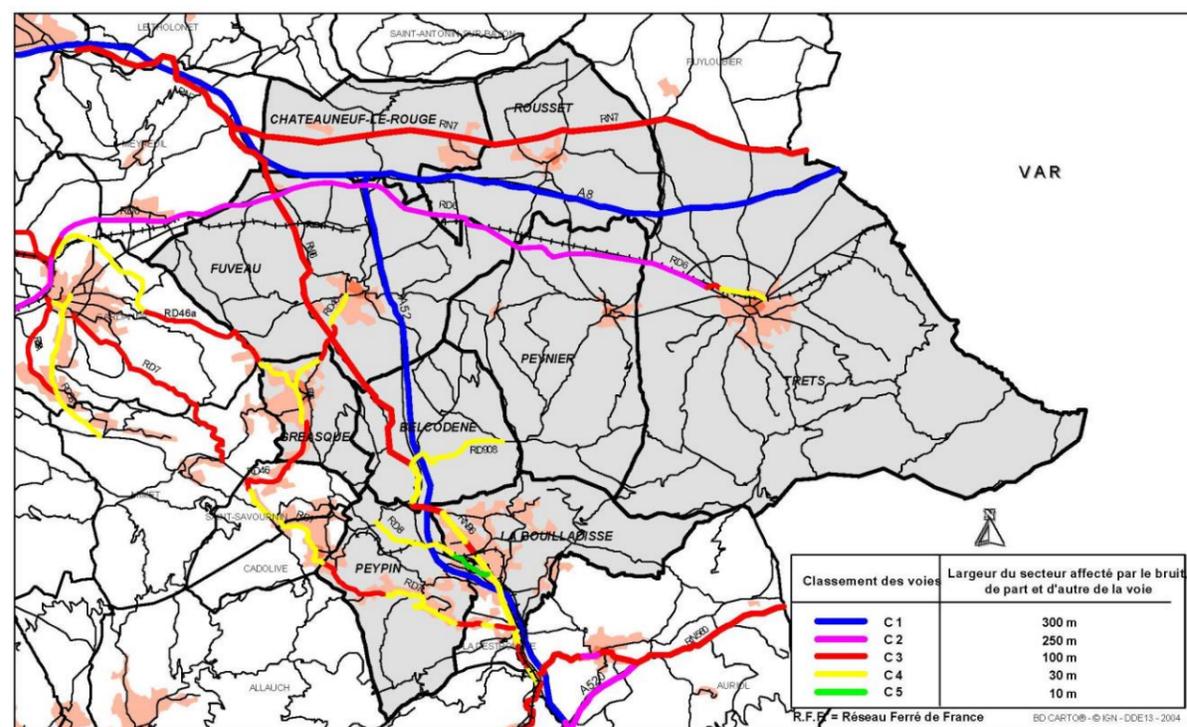
Nuisances

La RD6 est source de nuisances, notamment sonores. En effet, cette route est fortement fréquentée pour les liaisons intercommunales.

La RD6 est désormais classée en tant que voie bruyante par le « classement sonore des infrastructures de transports terrestres » depuis l'arrêté préfectoral de juillet 2004.

Le RD6 est classée en catégorie 3. Ainsi, les constructions comprises dans une bande de 100 m de part et d'autre du bord de la voie devront présenter une isolation de façade renforcée vis à vis du bruit provenant de l'extérieur.

Classement sonore des Infrastructures Terrestres
Belcodène - La Bouilladisse - Châteauneuf-le-Rouge - Fuveau - Gréasque - Peynier - Peypin - Rousset - Trets



Risques

La commune de Peynier est concernée par plusieurs risques naturels et un risque technologique.

➤ Le risque sismique

La commune s'inscrit en zone de sismicité 2 (faible). Ce zonage relève de la nouvelle classification communale entrée en vigueur en mai 2011 :

- deux décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique, N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français)
- un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments (tableau ci-après).

Les bâtiments de catégorie III à IV en zone de sismicité 2 doivent répondre aux exigences de l'Eurocode 8 (règles de construction parasismique européennes).

Tableau des normes parasismiques des constructions

	I	II	III	IV
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2	aucune exigence			Eurocode 8 ³ $a_g=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 3	PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_g=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_g=1,1 \text{ m/s}^2$	
Zone 4	PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_g=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_g=1,6 \text{ m/s}^2$	
Zone 5	CP-MI ²	Eurocode 8 ³ $a_g=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_g=3 \text{ m/s}^2$	

¹ Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application obligatoire des règles Eurocode 8

➤ Le risque mouvement de terrain « Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines »

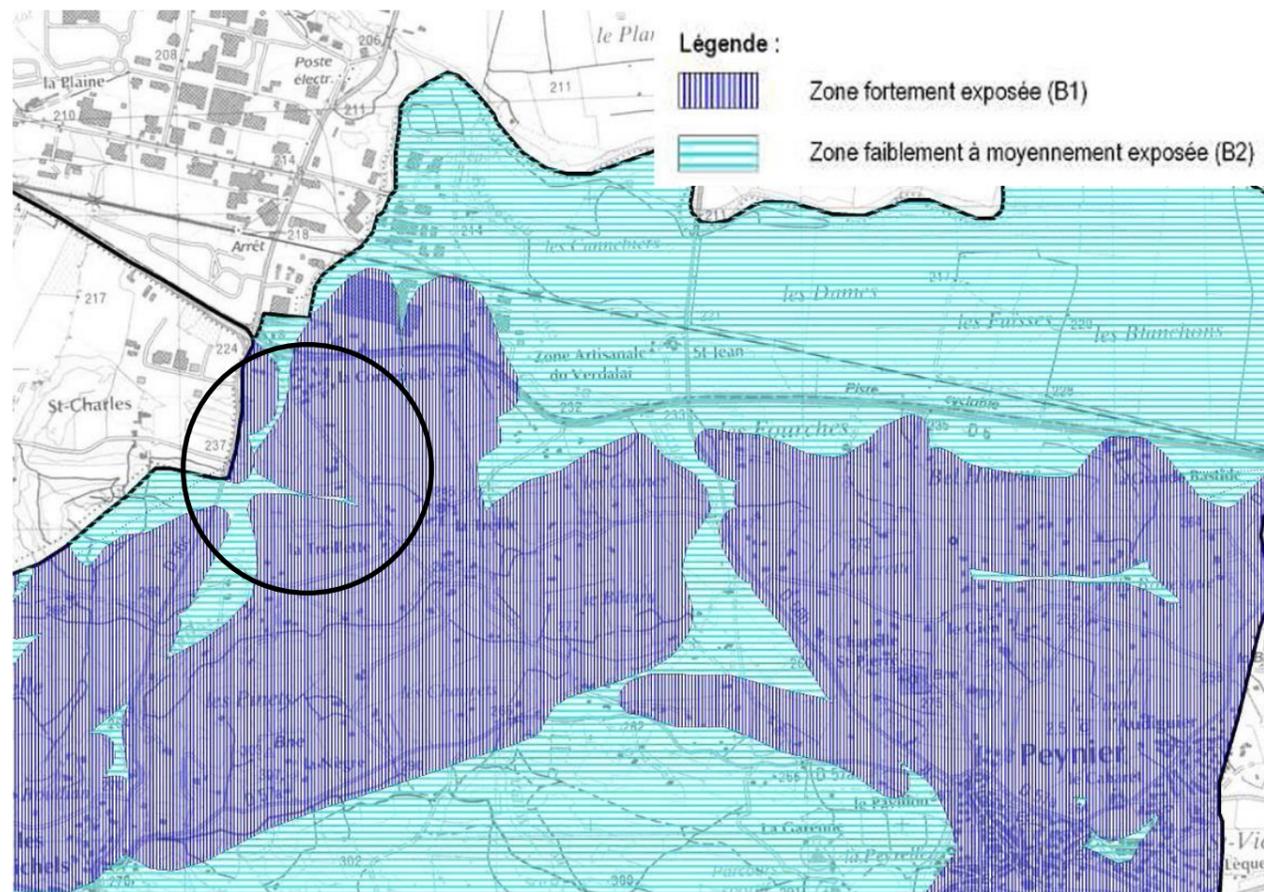
La commune de Peynier est concernée par le risque de mouvement de terrain et dispose d'un PPR « mouvement de terrain – Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines » approuvé le 19/02/2002. Le risque est lié aux anciennes carrières souterraines de pierre à ciment.

Le secteur de la Treille n'est pas concerné par ce risque.

➤ **Le risque mouvement de terrain « Tassements différentiels »**

La commune de Peynier est aussi concernée par un PPR « Mouvement de terrain – Tassements différentiels » prescrit le 6 juillet 2005 et approuvé le 27 juillet 2007. Il concerne le risque « Retrait - gonflement des argiles » (phénomène susceptible d'engendrer des tassements différentiels au droit de certaines constructions, en particulier les maisons individuelles).

Le secteur de la Treille est concerné par ce risque des dispositifs constructifs devront être mis en place.



➤ **D'autres risques de mouvements de terrains**

L'étude de cartographie régionale des mouvements de terrain, réalisée en 2007 par le BRGM, signale l'occurrence de phénomènes de types :

- chutes de blocs sur la RD 908 au PR 34-0215, dans le vallat de la Badarusse au niveau du lieu-dit la Bouteille ;

- glissement dans le secteur les Fourches – la Grande Bastide au niveau de la RD 6, au PR 31-0650, au nord du centre village ;
- coulées de boues dans le secteur de Saint-Anne au sud-Est du village.

Le secteur de la Treille n'est pas concerné par ce risque.

➤ **Le risque technologique « de transport et matières dangereuses »**

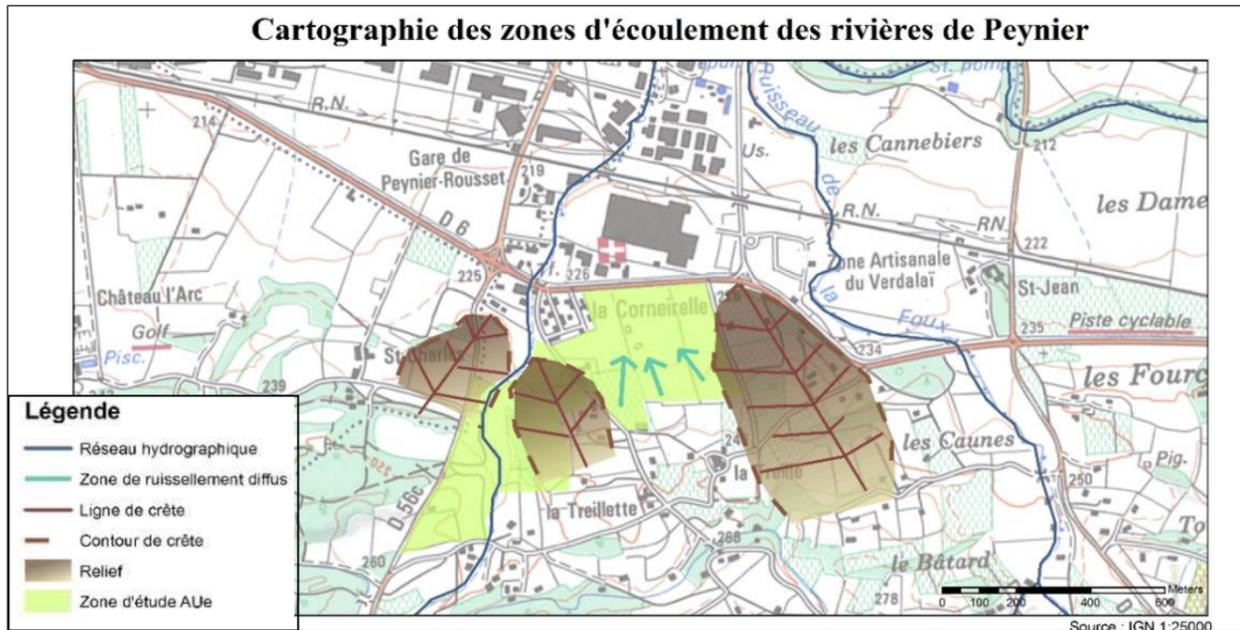
La commune de Peynier est concernée par le risque de transport de matières dangereuses et technologiques par voies routières et bien que le trafic de transport de matières dangereuses soit faible sur la commune, aucun endroit n'est totalement exempt de ce risque : livraison d'hydrocarbures, de chlore, ... Les routes D6, D57, D56 et D908 qui traversent la commune sont susceptibles d'être concernées par le transport de matières dangereuses. Ce risque est en général consécutif à un accident de transport. La diversité des produits dangereux transportés et l'importance de ce trafic multiplient ce risque dans les zones d'habitations traversées. Les principaux dangers sont l'explosion, l'incendie, la pollution par dispersion dans l'air, dans l'eau ou dans le sol.

Le secteur de la Treille, relativement éloigné des axes de transports principaux, n'est pas concerné par ce risque.

➤ **Le risque feux de forêts**

La commune de Peynier est concernée par le risque feu de forêt mais ne dispose pas d'un PPRIF. Des cartes d'aléas réalisées par la DDTM des bouches du Rhône est toutefois disponible.

Le site de la Treille est soumis à un aléa subi faible à moyen et un aléa induit moyen à fort. Les espaces boisés au sud du secteur de la Treille sont notamment concernés.



L'étude du ruisseau de Verdalaï étude a permis de mettre en évidence deux zones de débordements :

- d'après la topographie de la zone, seule une superficie modeste est concernée par le risque inondation, à proximité des ouvrages. Ces résultats ne mettent pas en doute la réalisation du projet d'urbanisation prévu initialement par la Mairie, mais suppose la réalisation d'aménagement pour la zone concernée ;
- par ailleurs, il a été mis en évidence la présence d'un ruissellement diffus, qui doit également être pris en compte lors des aménagements futurs.



Tracé des écoulements préférentiels à proximité de la rive gauche du Verdalaï



Tracé des écoulements préférentiels à 60 mètres du Verdalaï



Carte de l'emprise des débordements du Verdalaï sur le secteur de la Corneirelle

Étude du réseau hydraulique sur le site

L'étude hydraulique réalisée en Mars 2011 par le bureau d'études Sogreah, groupe Artelia analyse le site de la Treille – Corneirelle traversé par le ruisseau du Verdalaï et ses ruissellements jusqu'à l'Arc. Cette étude propose de grandes orientations en matière d'ouvrages pluviaux et gestion du risque inondation afin d'intégrer ces contraintes en amont du projet.

La séquence concernant le site se trouve au nord, avant que le Verdalaï ne se jette dans l'Arc. À cet endroit, il draine la zone d'activités de Rousset/ Peynier. Prenant en compte le risque inondation sur 100 ans, le volume d'eau est de 800 m³ par hectares imperméabilisé (considérant que la surface imperméabilisée du projet est de 50%)

À partir de cette indication, une première orientation est dessinée, qui consiste à localiser trois bassins de rétention paysagers situés en aval de ces bassins versants (bassins versants rouge, rose et jaune)

(cf schéma suivant extrait de l'étude hydraulique)

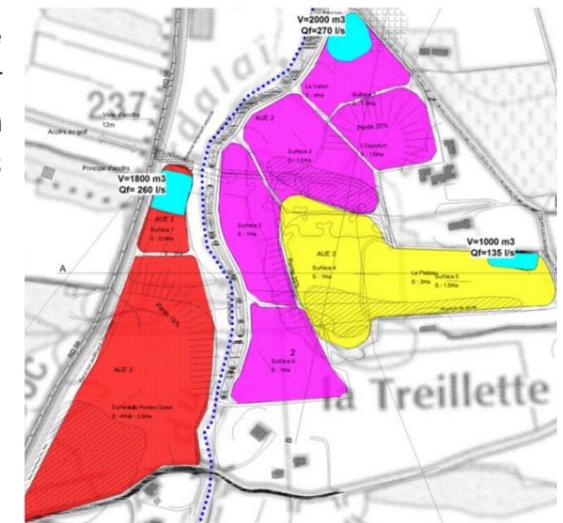
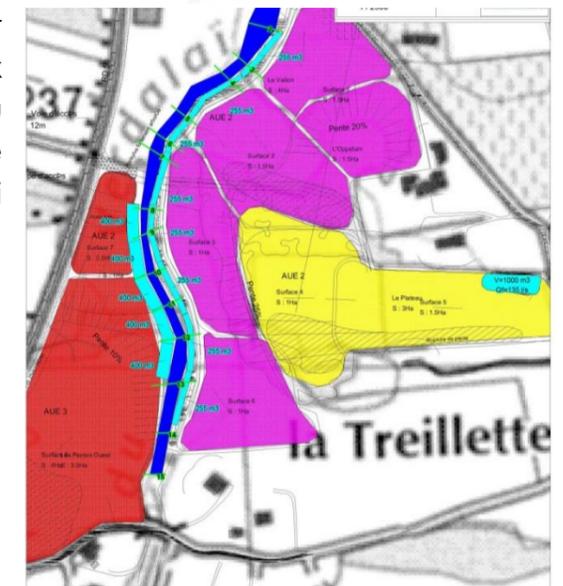


Fig. 11. SOLUTION N°1

Une seconde orientation est proposée intégrant un bassin de rétention (à l'est du site) et deux autres bassins versants par des noues le long du cours d'eau. Ces noues permettraient le développement de la végétation et ainsi s'inscriraient dans le grand paysage.

(cf schéma suivant extrait de l'étude hydraulique)



Potentiel d'énergie renouvelables

Au vu du contexte local (climat, disponibilité de la ressource, taille du secteur...), les dispositifs d'énergies renouvelables à mettre en place préférentiellement sont :

- Panneaux solaires thermiques sur les bâtiments les mieux exposés pour la production d'eau chaud sanitaire.

Par ailleurs, en septembre 2011, entre 35 000 et 40 000 m² de toitures ont été recouverts de panneaux photovoltaïques sur la zone d'activités Rousset-Peynier-Fuveau (sur le territoire de Peynier – bâtiments de l'entreprise DUCOURNAU). Ce projet permet de produire chaque année 1,2 MWH d'électricité propre, soit la consommation hors chauffage d'environ 1000 personnes et évitera plus de 500 tonnes d'émissions de CO².



(Source : Commune)

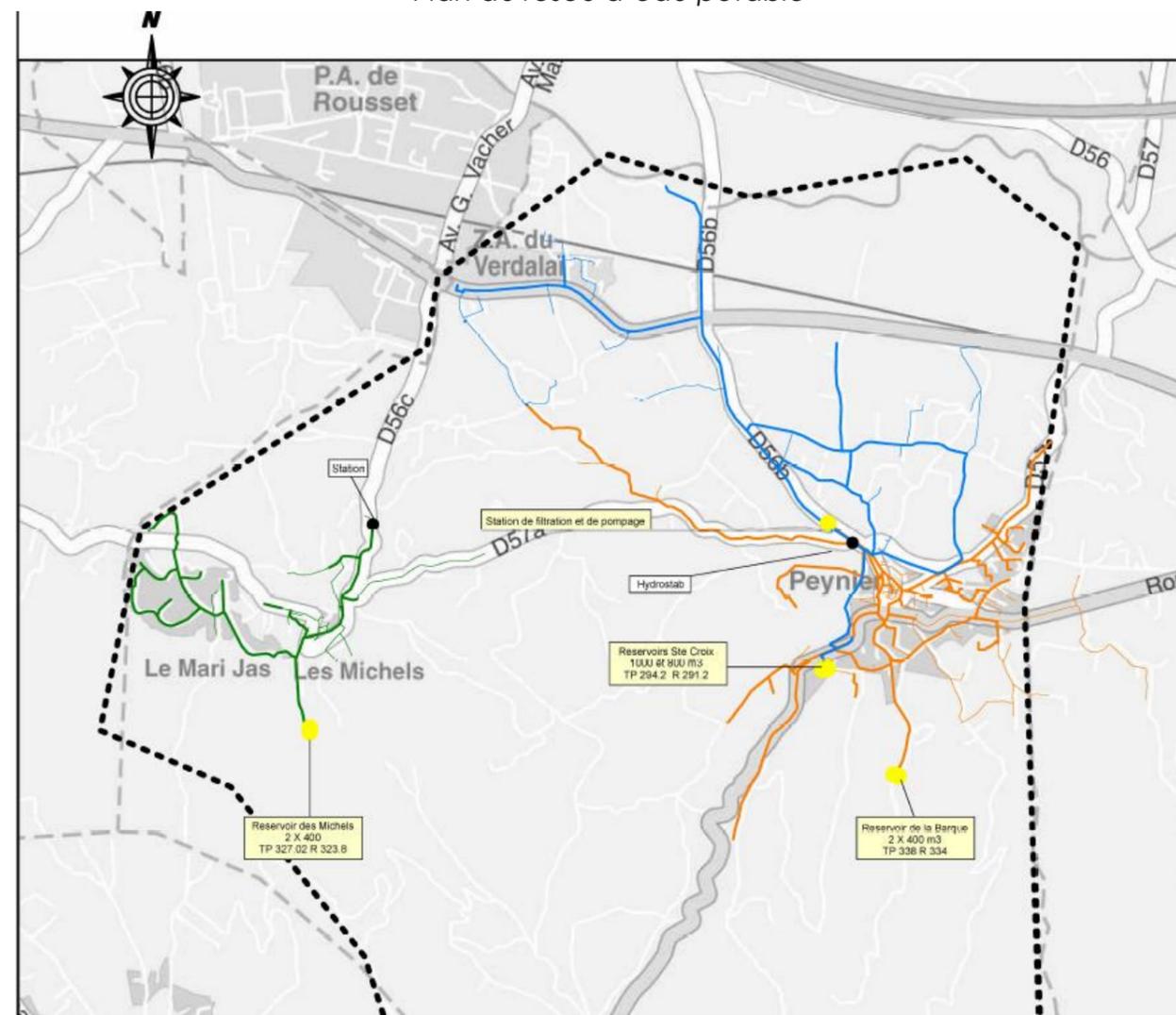
Les réseaux

Les ressources en eau

Depuis le contrat d'affermage du 19 mars 1992 renouvelé en 2009 pour 14 ans (jusqu'en 2023), l'alimentation en eau potable de la commune de Peynier est réalisée par la Société des Eaux de Marseille (SEM) à partir du Canal de Provence dans lequel circule l'eau du Verdon. Les canalisations desservent le village et le hameau des Michels.

La ressource en eau de la commune est assurée par le canal de Provence. La commune présente 2 stations de traitement de l'eau potable : Peynier Village et Les Michels. Le réseau d'eau potable est de 40 871m en décembre 2014 (cf. plan ci-joint). En 2014 ce sont 281 063 m³ qui ont été consommés.

Plan du réseau d'eau potable



Gestion des eaux usées et pluviales

Une nouvelle station d'épuration d'une capacité de 3 000 EH a été mise en service fin 2009 – début 2010 au Blanchons, au-delà de la RD 6. En effet, l'ancienne station d'épuration, d'une capacité de 2 000 EH, située dans le quartier de l'Audiguier, était vétuste et n'était plus conforme à la réglementation.

Une mini-station a été créée au niveau du Hameau des Michels en 2001. Elle possède une capacité de 300 EH.

Synthèse des enjeux

Ce diagnostic pluri-thématique a permis de dégager des enjeux principaux :

- Le site d'étude se situe dans une zone essentiellement boisée, à l'interface entre deux espaces bâtis, la zone d'activités au nord et de l'habitat diffus au sud.
- Trois axes permettent l'accessibilité au site (la D56C, le chemin de la Corneirelle et chemin de la Treille) toutefois seul la D56C apparaît adaptée à la fréquentation du site.
- Des vues sur le grand paysage sont disponibles depuis la D56C sur la montagne de la Sainte Victoire et le massif du Régagnas.
- Le ruisseau du Verdalaï et sa ripisylve ainsi que les nombreux espaces boisés présents sur le site, représentent des enjeux paysager et écologique forts qu'il convient de protéger.
- Le site d'étude est concerné par la présence de deux espèces végétales avérées qu'il convient de préserver
- Le site est soumis essentiellement au risque de mouvement de terrains par tassements différentiels et au risque de feu de forêt du fait des nombreux boisements présents sur le site.

4.3 Rappel du projet

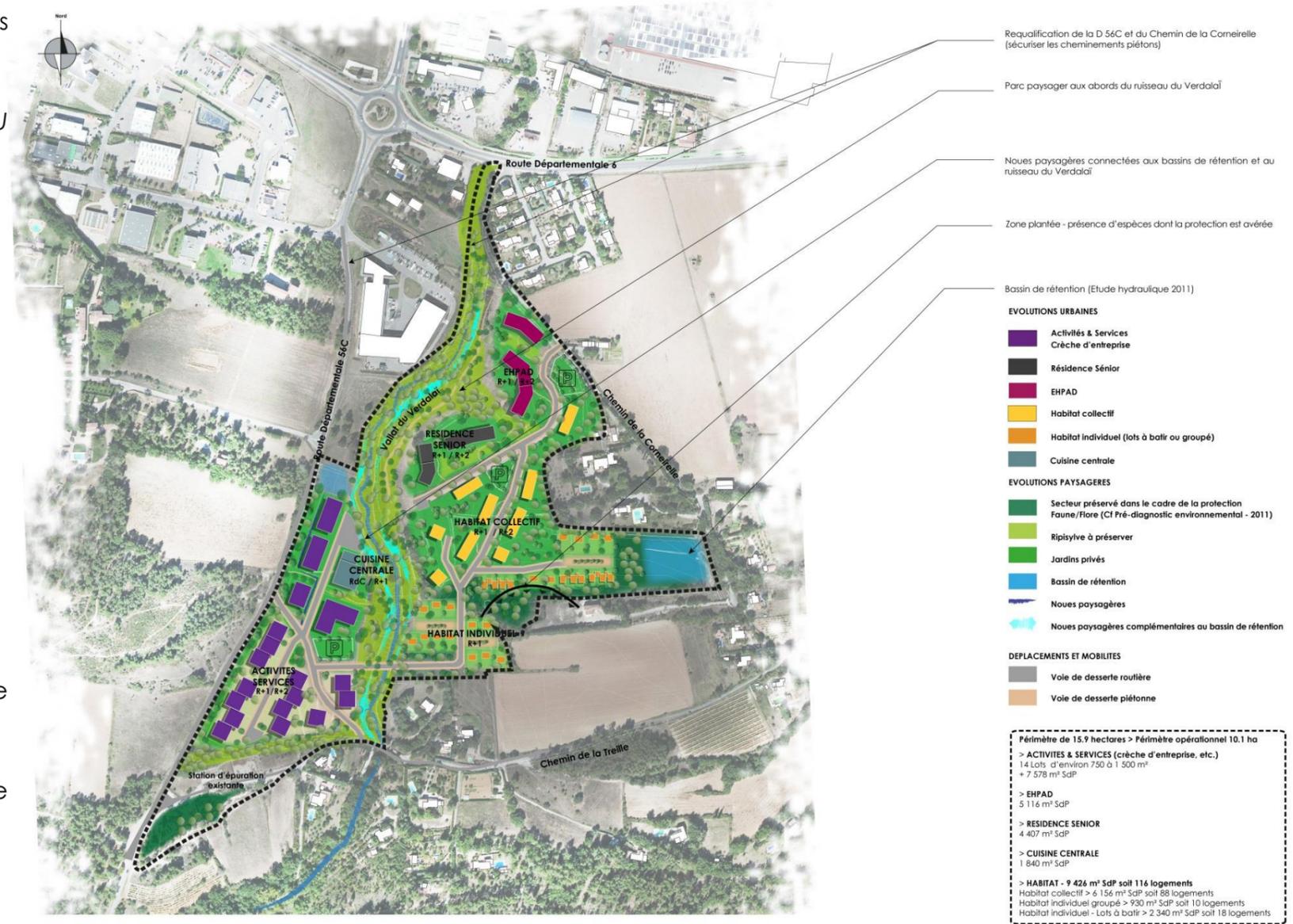
Le projet de site de la Treille consiste à l'extension de la Zone d'Activités de Rousset/Peynier prévu au SCoT du Pays d'Aix et à l'accompagnement du dynamisme économique de la zone, par une réponse en activités tertiaires, en équipement publique ou d'intérêt collectif, en service et en logements diversifiés.

Nb : le projet fera l'objet d'une OAP dans le cadre de l'élaboration du PLU en cours.

Une programmation mixte d'intérêt général

Le projet d'aménagement prévoit la création :

- De surfaces d'activités (de 750 à 1500 m² de surface de plancher)
- De surface tertiaire (environ 7500 m² de surface de plancher)
- D'un EHPA et d'un EHPAD (environ 5100 m²)
- D'une résidence sénior (environ 4400 m²)
- D'une cuisine centrale (environ 1800 m²)
- De logements sociaux pour pallier les disparités de répartition sur le pays d'Aix;
- De logements pour actifs à proximité immédiate d'une zone d'emplois.



4.4 Rapport de compatibilité avec les plans et programmes

Le SCoT du Pays d'Aix étant approuvé la compatibilité de la déclaration de projet se fait par rapport à ce dernier.

Compatibilité avec le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT

Orientations du SCOT	Projet de Déclaration de Projet concernée ou pas	Compatibilité
Axe 1 : S'appuyer sur l'armature territoriale pour organiser le développement de demain		
1.1/Organiser un développement maîtrisé pour préserver les grands équilibres territoriaux	Oui	<p>Le projet est localisé sur des parcelles agricoles en friche, en continuité de la zone d'activité de Rousset/Peynier. Le secteur est localisé dans l'enveloppe maximale d'urbanisation en « extension urbaine potentielle » carte n°1 du SCoT.</p> <p>Le projet prévient et limite l'exposition aux risques et aux nuisances et prenant notamment en compte les dispositions fixés par les PPR mouvements de terrain.</p> <p>Les bâtiments prévus dans le projet s'engage vers une sobriété énergétique.</p> <p>Le projet est raccordable aux réseaux d'assainissement et d'eau potable. Le site de projet prévoit des bassins collecteurs.</p>
1.2/Préserver les enjeux de biodiversité et la structuration du territoire par la trame verte et bleue	Oui	<p>Le projet n'est pas situé dans une zone identifiée comme présentant un enjeu dans le SRCE des réservoirs de biodiversité</p> <p>Le projet est situé en dehors des réservoirs de biodiversité et des</p>

		<p>corridors identifiés par le SCoT (carte n°2 du DOO).</p> <p>À l'échelle du site le projet prévoit le maintien du ruisseau du Verdalaï et sa ripisylve boisée, un parc paysager et notamment conçu le long du cours d'eau. Le projet prend également en compte le pré-diagnostic faune flore afin de ne pas porter atteinte aux espèces végétales avérées sur le site. Le projet prévoit un maintien important des espaces de nature au sein de site.</p>
1.3/Préserver la qualité des paysages, les patrimoines identitaires et valoriser leurs perceptions	Oui	<p>Afin de maintenir l'identité paysagère du secteur, le projet prévoit la conservation des entités boisées présentes sur le site tel que la ripisylve du Verdalaï et les haies arborées situés sur les franges. Les constructions s'intégreront également dans un espace cloisonné par la végétation naturelle.</p> <p>Les vues sur la montagne de la Sainte victoire disponibles depuis la RD56C sont maintenues, le projet prévoyant une marge de recul des constructions par rapport à la voie. Pour limiter la vue sur le projet depuis la D6, le site initial du projet a par ailleurs été réduit.</p>
Axe 2 : Préserver durablement les conditions de développement économique du Pays d'Aix		
2.1/Renforcer l'armature économique du territoire pour engager son développement futur	Oui	<p>En cohérence avec le SCoT, le projet d'extension de la Z.A s'inscrit dans la limite du potentiel foncier maximum fixé (carte n°4 du DOO). Initialement prévu sur 15 ha, le projet est réduit à 10 ha afin de limiter son impact sur le paysage. Le site est situé à</p>

		proximité immédiate de la Z.A actuelle et de la D6, optimisant l'utilisation des transports collectifs existants.
2.2/Pérenniser des espaces agricoles garants du confortement et du développement d'une agriculture performante et de qualité	Oui	Le projet est localisé sur des parcelles agricoles en friche, en continuité de la zone d'activité de Rousset/Peynier. Le secteur est localisé dans une zone d'extension urbaine potentielle au SCoT.
2.3/S'engager dans une nouvelle approche énergétique	Oui	Le projet prévoit l'autorisation d'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments d'activités, tertiaires. Les bâtiments prévus dans le projet s'engage vers une sobriété énergétique.
Axe 3 : Concilier développement du territoire et maintien de la qualité du cadre de vie		
3.1/Accompagner le développement par une offre de logements Adaptée	Oui	Afin d'accompagner le dynamisme économique de la zone, le projet prévoit une réponse en logements diversifiées sur le site.
3.2/Organiser le développement commercial du Pays d'Aix	Non	
3.3/Faciliter tous les déplacements au quotidien	Oui	Le secteur de la Treille est facilement accessible puisque situé à proximité de la D6 et de la Z.A de Rousset/Peynier. Le projet prévoit l'aménagement de cheminements doux.
34/Transposer les dispositions pertinentes de la charte du	Non	

Parc Naturel Régional du Luberon		
---	--	--

4.5 Incidences du projet sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables éventuels

La déclaration de projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone NC à vocation agricole. Il s'agit donc d'ouvrir à l'urbanisation à l'aide d'un changement de règlement sachant que le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le projet c'est basé sur les enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement pour y apporter une réponse opérationnelle :

Enjeux environnementaux	Réponses dans le scénario d'aménagement
Paysage	
Préservation de l'identité paysagère du site	Écrin végétal conservé et particulièrement en interface avec les espaces bâtis.
Préservation des cônes de vue sur la sainte victoire et le massif du Régagnas.	La hauteur des bâtiments est limitée à R+2. Cette disposition croisée avec la topographie du site permet de maîtriser l'impact sur le paysage.
Limitier la perception du site depuis la RD6 axe majeur	
Maintien des espaces de respiration d'axe est-ouest, corridor écologique d'espace ouvert et de trame verte.	Maintien d'une certaine densité végétale et de nombreux espaces de respiration entre les bâtis, permettant le déplacement des espèces.
Le Verdalaï et sa ripisylves en atout paysager, écologique à préserver.	Cours d'eau mis en valeur par l'aménagement d'un parc, colonne vertébrale paysagère du projet.
Nuisances et risques	
Un risque de mouvement de terrain à prendre en compte	Recul par rapport à la voie et conservation du talus végétalisé. L'habitat est éloigné de l'entrée du quartier.
L'artificialisation des sols et le ruissellement à gérer	Conservation du cours d'eau et de sa ripisylve et création de bassins de rétentions pour pallier l'imperméabilisation.

Performance énergétique	
Proposer un quartier performant.	Densité relativement élevée, habitat compact (performance en termes de réseau et de limitation des surfaces déperditives).

Incidences prévisibles du projet sur les ressources naturelles et mesures éventuellement retenues

Incidences

La réglementation de la zone NC du POS aura pour incidence l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui agricole. L'incidence est à relativiser au regard de la vocation urbaine de ce site définie dès 2000 par l'approbation du POS.

Des incidences sur la gestion de l'eau peuvent être relevées. En effet, la création de (valeur approximatives) :

- 9400 m² de SDP,
- 750 à 1500 m² de surface d'activités,
- 7500 m² de surface tertiaire,
- 5100 m² environ pour un EHPAD,
- 4400 m² pour une résidence sénior,
- 1850 m² pour une cuisine centrale,

engendrera un besoin en matière d'approvisionnement en eau potable et en assainissement.

Le projet entrainera l'urbanisation d'un secteur classé en AOC Côte de Provence.

En outre, l'imperméabilisation d'espaces aujourd'hui agricoles et naturels aura une incidence sur le ruissellement urbain et les capacités de rétention du terrain naturel.

Mesures

Le secteur sera raccordé aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées afin de limiter le prélèvement sauvage et les pollutions potentiellement engendrées par les systèmes d'épuration individuels. Les eaux usées seront traitées par la Station d'épuration de Peynier conforme en équipement et en performance.

Le projet a fait l'objet d'une étude hydraulique qui a permis de définir les besoins en rétention/infiltration et la localisation des systèmes de gestion. Le projet prévoit donc des noues paysagères et deux bassins de rétentions importants qui permettront de gérer l'eau pluviale en cas d'épisodes pluviaux orageux intenses. De plus, le règlement stipule qu'une étude de ruissellement devra être réalisée.

Parallèlement, la commune et l'INAO travaille sur un classement de secteur en AOC notamment dans le Massif.

Incidences prévisibles du projet sur la biodiversité et mesures éventuellement retenues

Incidences :

Le projet aura pour incidence la destruction d'anciens espaces agricoles aujourd'hui en friches.

Le bilan des enjeux écologiques potentiels à l'échelle du site est potentiellement fort (source par le groupe Eco-Med). L'inventaire écologique a permis de localiser les espèces végétales à enjeux de ce secteur pour la biodiversité. Une étude d'impact sera effectuée lors de l'élaboration du Permis d'Aménager et permettra de définir les mesures (ERC).

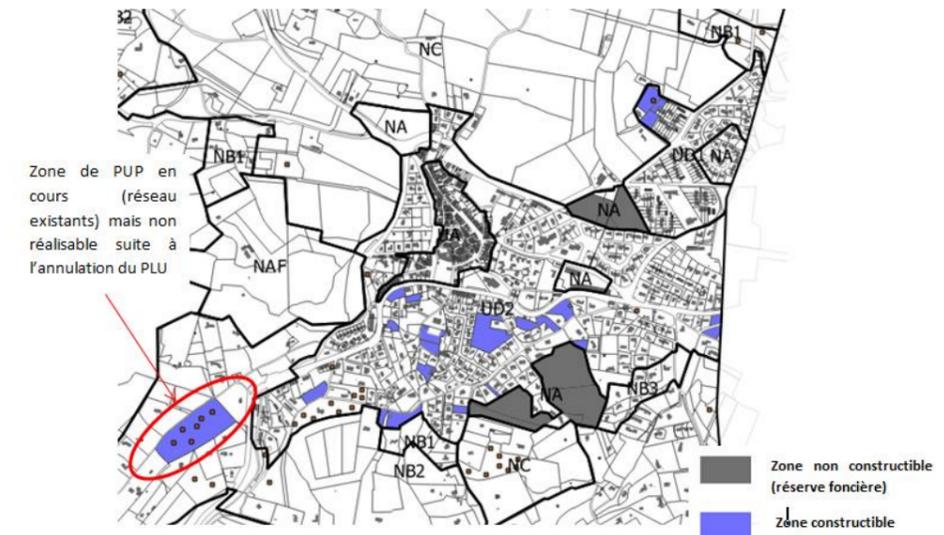
Mesures :

Le choix du site s'est fait au regard des espaces mobilisables de la commune et en fonction des sensibilités pressenties. Ainsi la commune souhaite préserver les massifs naturels au Sud de la commune ainsi que les terres agricoles cultivés et ayant une forte valeur économique (AOC). La commune a aussi étudié la possibilité de mobiliser le foncier autour du village pour mais ce foncier n'est pas adapté au programme et présente des contraintes importantes (agriculture présente, phénomène de rétention foncière et éloignement aux axes de communication intercommunaux...).

Les choix de commune en ce qui concerne les réserves foncières dans le village sont les suivants :

- La zone UD, aujourd'hui libre et constructible, n'a pas été construite et aucun projet n'est porté à la connaissance de la commune par le propriétaire actuel.
- La zone NA au Sud est occupée par une exploitation agricole, la commune ne souhaite donc pas compromettre ces terres cultivées qui participent à la qualité de l'entrée de village. (la partie Ouest de cette zone NA fait l'objet d'un PUP et est classée en 1AU au PLU) ;

- La zone NA au nord n'a pas été mobilisé car ne pouvant pas accueillir un projet d'ensemble répondant aux objectifs communaux.



Le changement de règlement de la zone NC est accompagné de la création d'un projet d'ensemble.

Le projet d'aménagement prévoit la conservation du Verdalaï et de sa ripysilve qui sont les éléments principaux pour la biodiversité, ils sont classés en zone ND. Ce linéaire arboré sera accompagné d'un parc paysager sur l'ensemble Est de son tracé. Cet espace sera entretenu pour favoriser la préservation des espèces présentes.

Les bassins de rétentions pourront aussi attirer les amphibiens qui fréquentent actuellement le secteur.

Incidences prévisibles du projet sur le paysage et mesures éventuellement retenues

Incidences :

Le projet aura une incidence sur le paysage par l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui naturel / agricole en friche.

Mesures :

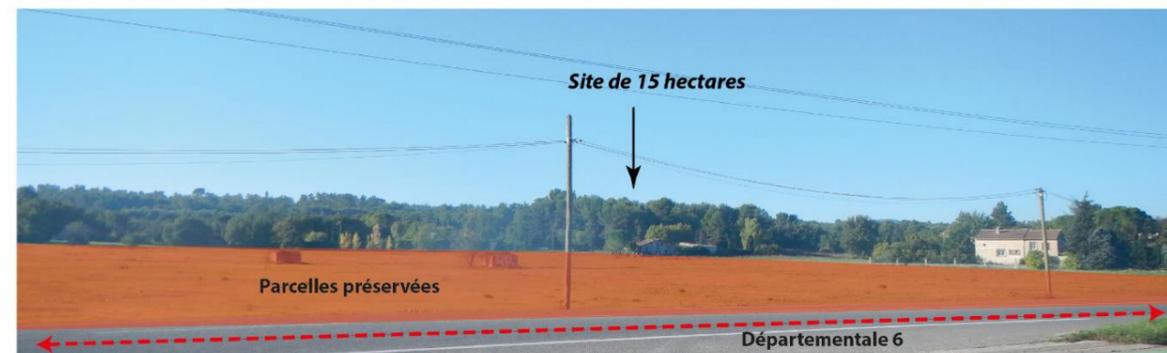
- Préservation du cadre paysager naturel

L'urbanisation du secteur, situé au sud de la RD6, altérera faiblement le cadre paysager.

Sur un espace de 15Ha, les surfaces mobilisables ont été réduites à 10 Ha dans l'objectif d'une intégration paysagère optimale

LES POTENTIALITES PAYSAGERES - Commune de Peynier - Lieu dit La Corneirelle - 15 hectares

PRESERVER LE GRAND PAYSAGE



S'INSTALLER EN CREUX DE VALLON



Le paysage de la zone est cloisonné par les boisements, haies et ripisylves. La visibilité des secteurs de projet est restreinte aux abords proches. Le projet prévoit de maintenir ces boisements pour limiter les perceptions visuelles dans le grand paysage et offrir un cadre de vie de qualité pour les futures activités de la zone.

Il s'agit de faire disparaître le projet derrière les « masques paysagers » existants (végétation, topographie).

Le projet offre une vue lointaine sur la Sainte Victoire depuis l'extrémité sud du site, la végétation et l'intégration du bâti dans le relief permettent de limiter l'impact paysager de la zone et donc les co-visibilités.

La D56C en bordure ouest du site offre des vue sur le grand paysage et notamment la Sainte Victoire à l'ouest et le Régagnas à l'est (cf. photo ci-dessous).



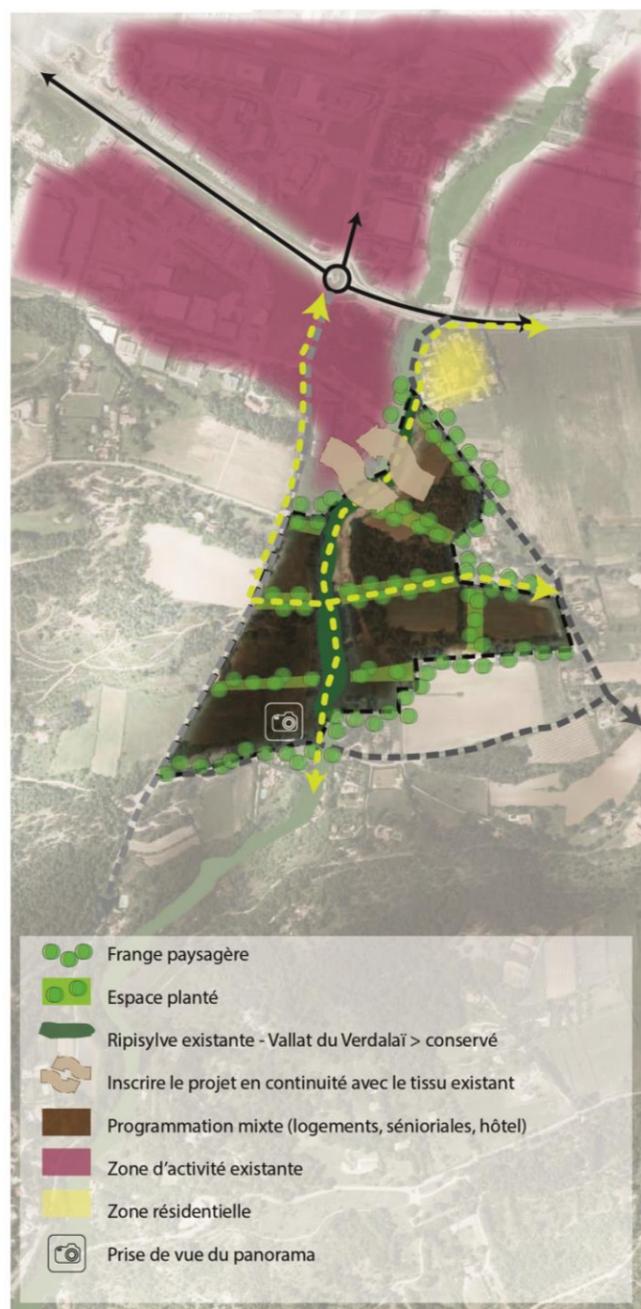
Le projet prévoit une marge de recul des constructions le long de cet axe et une limitation des hauteurs bâti (R+1, R+2) afin de maintenir les vues sur le grand paysage.

Un projet de petites unités pour une zone d'activités de qualité

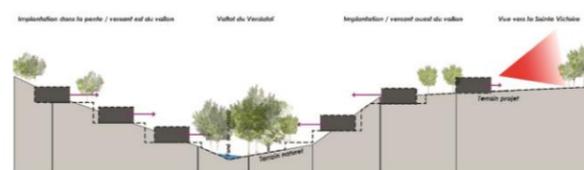
La commune promeut un projet urbain paysager intégré dans l'environnement actuel. Ainsi, l'espace réellement mobilisable pour le projet se présente sous forme de poches intégrées à l'environnement sur des zones aujourd'hui en friches (et se réduit à 11Ha). Les principes d'aménagement vont dans le sens du respect de la végétation actuelle (haies et ripisylves) et la mise en place de liaisons modes doux.



Panorama de la partie haute du site de 15 hectares



S'INSTALLER EN CREUX DE VALLON



DEVELOPPER UNE ACTIVITE DE SERVICE L'ECOQUARTIER DE PEYNIER

- > Hôtel
- > Services
- > Tertiaire - bureaux
- > Activité paramédicale
- > Logements

Périmètre du site 157 577 m² soit 15,7 hectares
Surface mobilisable > 110 600m² soit 11 hectares

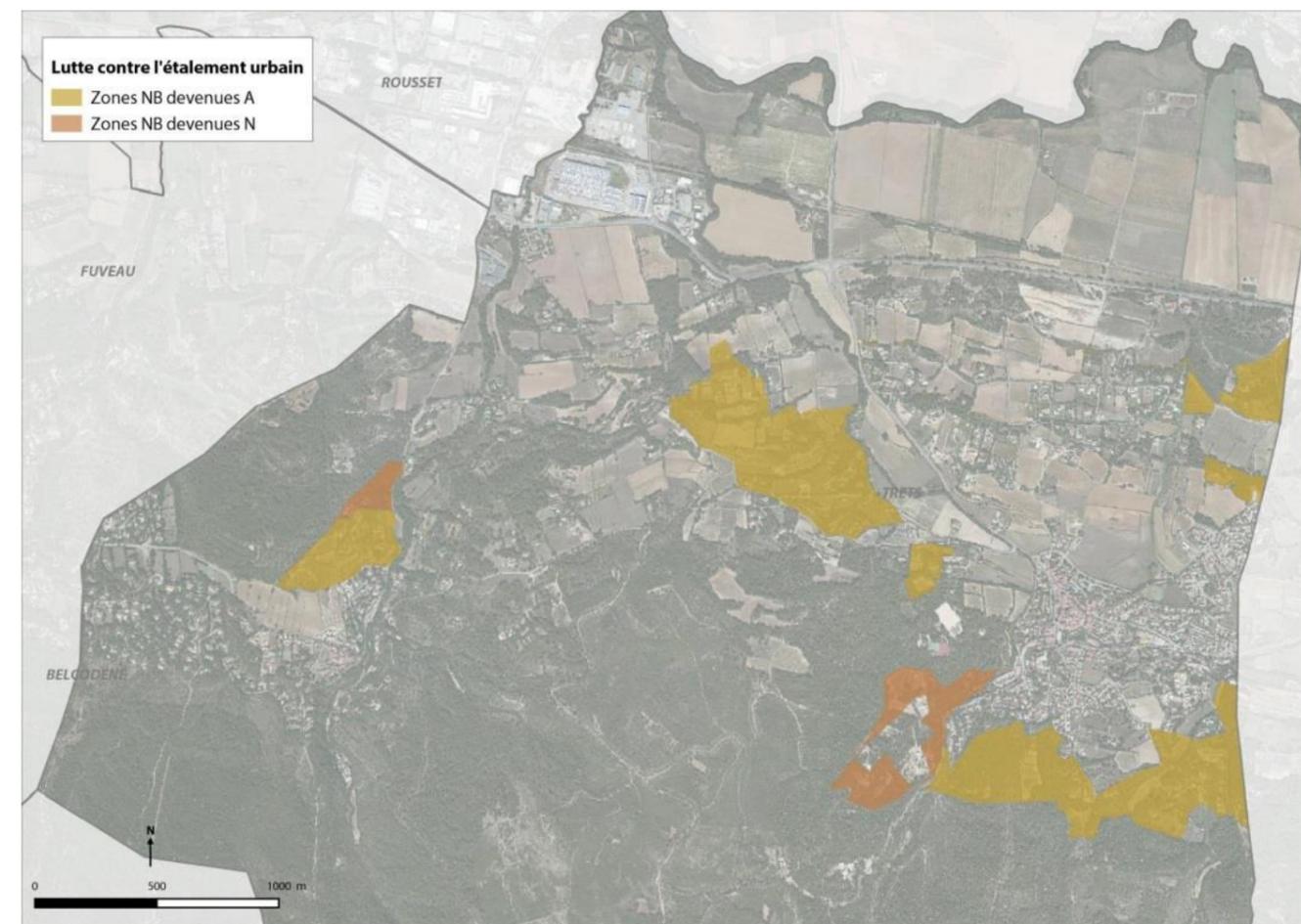
Incidences sur les zones agricoles

Le territoire communal est à ce jour couvert par près de 470 hectares d'AOC. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Treille (15 hectares) entrainera une perte de 9,5 hectares d'AOC (soit 2% de la surface AOC) non cultivée aujourd'hui. Ces parcelles sont aujourd'hui, pour partie, recouverte de bois.

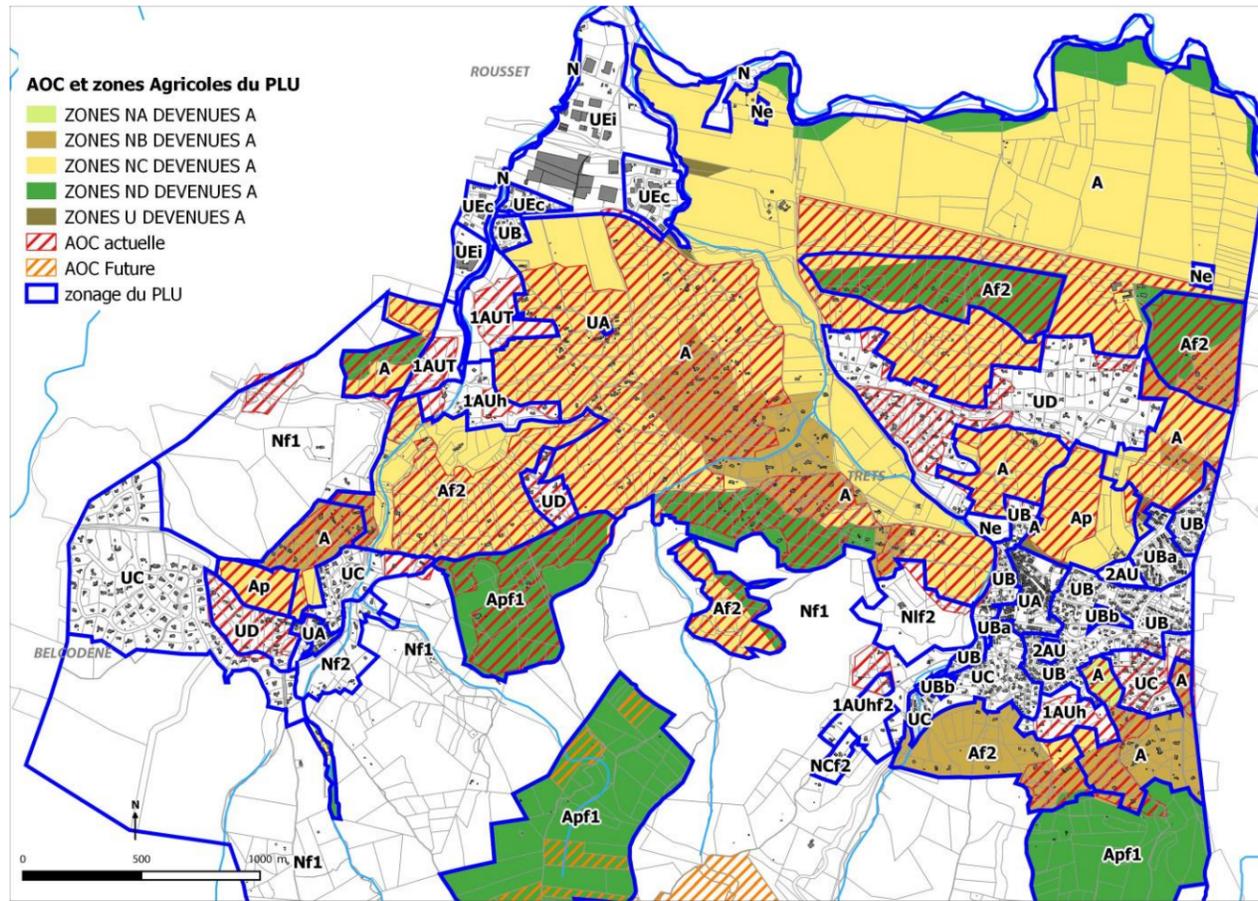
Pour compenser cette perte, deux stratégies ont été adoptées :

- Reclassement au PLU en zone A de secteurs concernés par une AOC et aujourd'hui urbanisables ;
- Création de nouveaux secteurs AOC sur la commune en accord avec l'INAO.

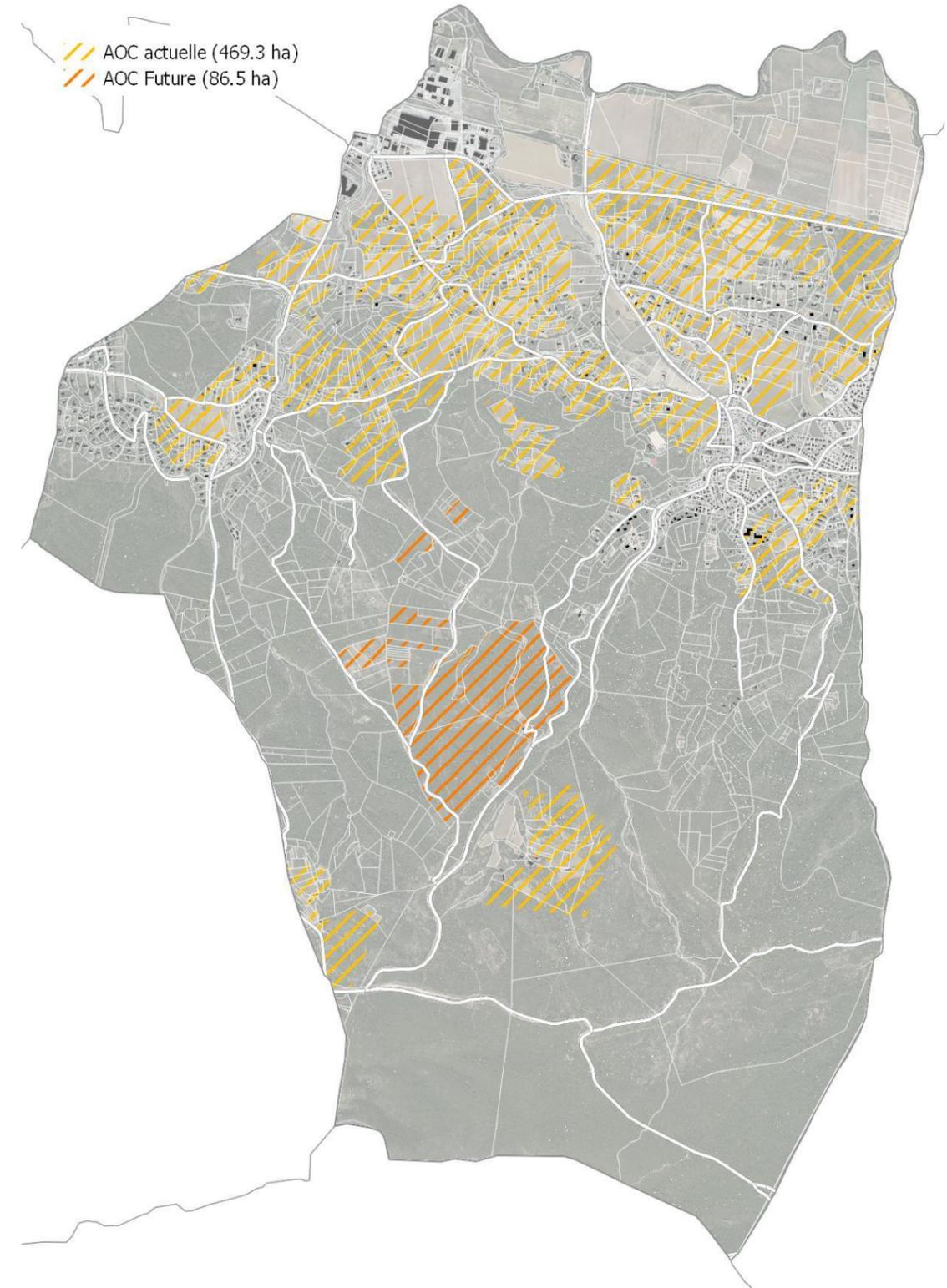
Les zones A du PLU s'élèvent à plus de 800 ha ce qui représente plus de 30% du territoire communal. Au POS, les zones agricoles NC étaient d'une superficie de 644 ha. L'incidence du projet sur les zones agricoles et sur l'activité est donc très limitée.



Limitation de l'urbanisation et promotion de l'agriculture dans le projet de PLU



Projet de PLU et secteur AOC



AOC Actuelle et future

Incidences prévisibles du projet sur les risques naturels, technologiques et les nuisances

Incidences :

Le site de projet est concerné par la proximité de la RD6 classée en catégorie 3 des voies bruyantes. Les constructions comprises dans une bande de 100 m de part et d'autre du bord de la voie devront présenter une isolation de façade renforcée vis à vis du bruit provenant de l'extérieur. Seule une infime partie du site est concernée.

Le site est contraint directement par le risque de mouvement de terrain par « Tassements différentiels ». Les constructions et leurs aménagements devront respecter les dispositions du PPR, notamment dans la gestion des eaux pluviales, rejets d'eaux usées et en matière de fondations, constructions.

Le site n'est pas concerné par le risque inondation, toutefois il est concerné par des contraintes hydrauliques relativement importantes et la gestion de l'infiltration de l'eau pluviale apparaît comme un enjeu important. L'imperméabilisation du sol aura pour incidence la perturbation du fonctionnement hydraulique actuel du secteur. Des bassins d'infiltration sont prévus et ont été dimensionnés pour accueillir l'aménagement. En cas de rejet d'eau pluviale dans le milieu naturel, **le projet fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau qui définit précisément les modalités de gestion de l'eau pluviale et de son rejet dans le milieu naturel.**

Les espaces boisés du site font l'objet d'un aléa feu de forêt qu'il convient de prendre en compte dans l'aménagement.

Mesures :

Le projet met en œuvre des mesures pour gérer les eaux pluviales. Il préserve le Verdalaï et crée des bassins de rétention et d'infiltration de part et d'autre du site (projet soumis à la loi sur l'eau).

En ce qui concerne les nuisances sonores et les risques transport de matières dangereuses, le projet prévoit une bande de recul et un talus végétalisé permettant de réduire les risques et les nuisances.

4.6 Étude d'incidence Natura 2000

La déclaration de projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, elle doit aussi comporter une étude d'incidences sur le réseau Natura 2000.

La commune n'étant pas concernée directement par un site Natura 2000, la déclaration de projet présente donc une évaluation simplifiée des incidences.

Le contexte réglementaire, Natura 2000 et les documents d'urbanisme

Une prise en compte accrue de l'environnement dans le domaine de l'urbanisme

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné, tant dans le **Code de l'Urbanisme (art L.121-1)**, que dans le **Code de l'Environnement (Art L.122-1)**. La **loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)** a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et orientations du PLU sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La récente **loi de Grenelle II, loi portant Engagement National pour l'Environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010**, a élargi le champ des documents d'urbanisme en intégrant une prise en compte accrue de l'environnement pour l'ensemble des documents d'urbanisme.

La prise en compte et le respect des objectifs de conservation assignés par le réseau européen Natura 2000

L'article 6.3 de la **directive habitats (92/43/CE du 21 mai 1992)** prévoit que « *tout plan (...) susceptible d'affecter (un site Natura 2000) de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site* ».

Plusieurs textes sont venus compléter cet article pour en faciliter sa mise en œuvre, que ce soit au niveau européen ou en droit français. De façon simplifiée, on citera la **Directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001** relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle a été transposée en droit français par **l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004** qui a introduit dans le Code de l'Urbanisme, et le Code général des collectivités territoriales, les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et le **décret n° 2005-608 du 27 mai 2005** qui en précise les dispositions. En complément, le **décret n° 2010-365 du 9 avril 2010** est venu préciser le contexte réglementaire lié aux études d'incidences au titre de Natura 2000.

L'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur les sites Natura 2000

L'article L414-4 du Code de l'Environnement précise que « *Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 "* » :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; »

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu.

« (...) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I. Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (...);

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (...).

II.- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (...).

III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV.- Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (...);

2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (...);

3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (...). »

Cette évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier d'arrêt et d'approbation du document de planification. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.

Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus). Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

Présentation simplifiée de la déclaration de projet

La Déclaration de Projet concerne le secteur NC du POS de la commune de Peynier. Il s'agit de faire évoluer le règlement de la zone pour rendre constructible ce secteur qui était identifié comme un secteur à vocation agricole au POS approuvé 1979. La Déclaration de Projet porte donc sur un reclassement en zone NAT.

Ainsi, seront désormais autorisées sous forme d'opération d'ensemble :

- Les constructions d'habitations
- Les constructions ou aménagements d'intérêt public
- Les constructions à usage d'activités de type services, artisanats et industrie.

La hauteur des bâtiments est limitée à 12m.

Le terrain, aujourd'hui détenu par la collectivité ne sera cédé qu'après le dépôt du Permis d'Aménager et respect d'un cahier des charges assurant la qualité urbaine du projet et le respect des objectifs communaux.

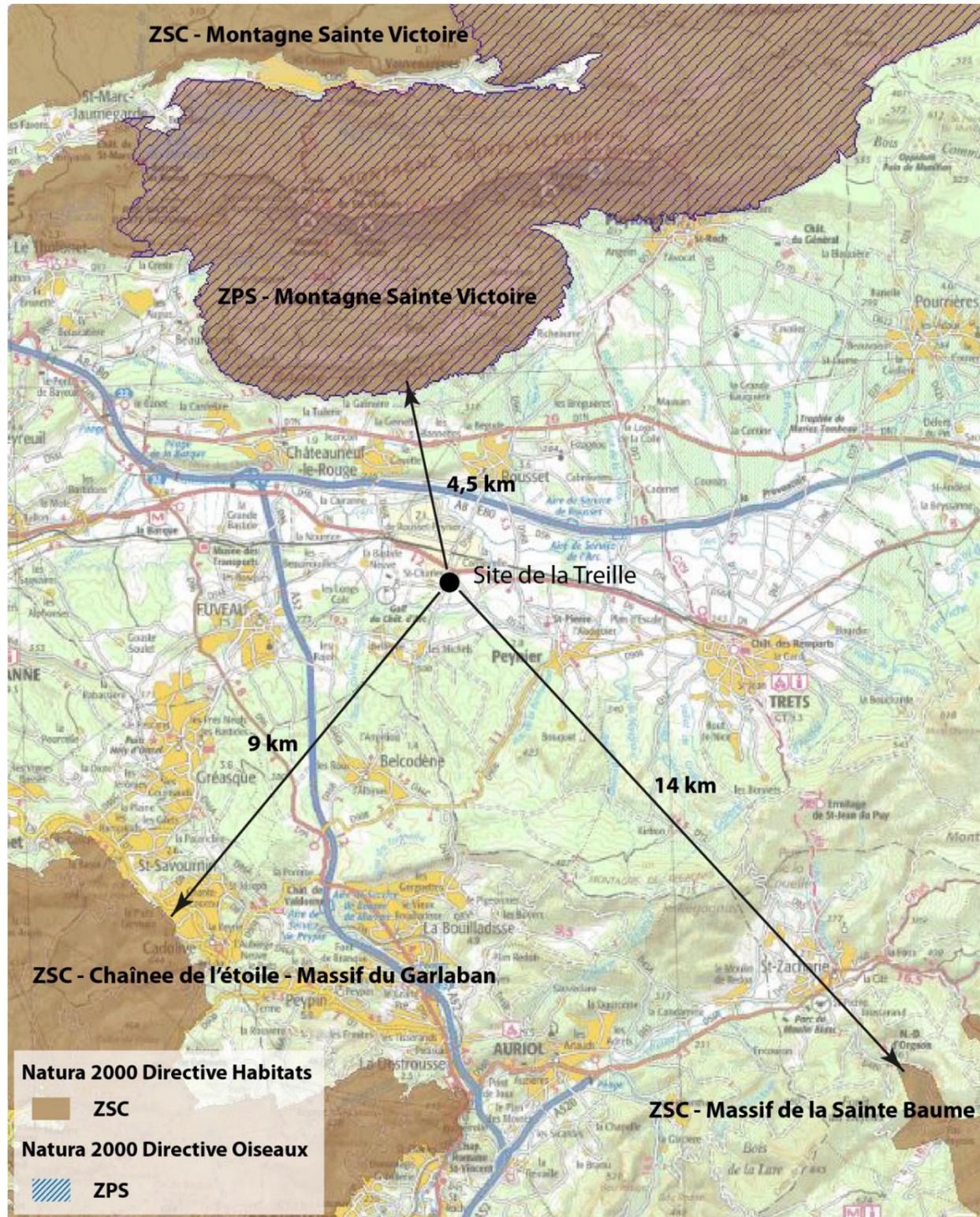
Présentation des sites Natura 2000 à proximité du secteur de la Déclaration de Projet

Le site de Déclaration de projet est situé à :

- 4,5 km de la **Zone Spéciale de Conservation** (ZSC – Dir. Habitats) « **Montagne de la Sainte Victoire** » et de la **Zone de Protection Spéciale** (ZPS – Dir. Oiseaux) « **Montagne de la Sainte Victoire** »
- 9 km de la **Zone Spéciale de Conservation** (ZSC – Dir. Habitats) « **Chaîne de l'Etoile – Massif du Garlaban** »
- 14 km de la **Zone Spéciale de Conservation** (ZSC – Dir. Habitats) « **Massif de la Sainte Baume** »

Le secteur de la Treille est d'autant plus éloigné des sites Natura 2000 qu'il est séparé de ces derniers par les autoroutes A8 au nord et A52 à l'ouest.

Site Natura 2000 à proximité du site de la Treille



Caractéristiques de la Zone Spéciale de Conservation « Chaîne de l'Etoile – Massif du Garlaban »

En limite nord de l'agglomération marseillaise (800 000 à 900 000 hab.), ces massifs offrent une belle image des collines non littorales de la Basse-Provence calcaire avec :

- une **flore typique**, comprenant des espèces endémiques et rares dont l'une de l'Annexe II (***Arenaria provincialis***)
- une végétation bien typée de taillis, garrigues, pelouses et habitats rupestres appartenant à l'étage méso-méditerranéen avec même, grâce à un ubac franc, une ébauche d'étage supra-méditerranéen (taillis - fûtaies de la chênaie à houx).
- une faune méditerranéenne dont les études en cours montrent pour l'instant typicité et originalité. Entomofaune assez riche en diversité, en particulier pour les Lépidoptères et Coléoptères. Herpétofaune caractéristique des collines calcaires chaudes de Provence. Concernant les Chiroptères, le site peut être considéré comme sinistré.

Un Docob est en application sur ce site.

Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	57%
Forêts sempervirentes non résineuses	25%
Pelouses sèches, Steppes	10%
Forêts de résineux	5%
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	3%

Vulnérabilité

Le site est particulièrement exposé aux incendies, à l'urbanisation (piémont) et à la fréquentation.

La fréquentation est essentiellement de proximité avec de très nombreuses pratiques, parfois conflictuelles (contexte périurbain).

Le site est aussi exposé à divers aménagements et pratiques en milieu naturel (éoliennes, antennes, pistes, pylônes, etc...).

Caractéristique de la Zone Spéciale de Conservation du site « Montagne de la Sainte Victoire »

La montagne de la Sainte-Victoire est une limite biogéographique avec en adret une végétation mésoméditerranéenne (groupements de falaises et d'éboulis) et en ubac des groupements euroméditerranéens (landes à Genêt de Lobel). La flore, d'affinité orophile, présente des éléments rares pour la France. Les zones karstiques, les milieux ouverts et les vieilles forêts constituent un complexe d'habitats favorables aux chiroptères. Un vaste territoire forestier continu permet la prise en compte d'une entité fonctionnelle du plus grand intérêt.

Un Docob est en application sur ce site.

Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	30%
Forêts sempervirentes non résineuses	25%
Forêts de résineux	15%
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	12%
Pelouses sèches, Steppes	10%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	4%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	3%
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	1%

Vulnérabilité

La montagne Sainte-Victoire a fortement pâti de l'incendie de 1989. Elle subit actuellement une forte déprise agricole et pastorale (risque de fermeture des milieux ouverts) et fait l'objet d'une forte pression touristique.

Caractéristique de la Zone de Protection Spéciale du site « Montagne de la Sainte Victoire »

La montagne de la Sainte-Victoire est un massif calcaire dominé par la garrigue basse, avec reforestation en chêne pubescent sur la face nord-est et maintien suite aux incendies récurrents des espaces ouverts sur la face sud-ouest. Existence de pelouses sommitales importantes pour les oiseaux.

De par la beauté de ses paysages, la Sainte Victoire est un haut lieu provençal, de réputation internationale. C'est également un territoire présentant une forte richesse biologique. Divers types de milieux sont représentés : falaises et barres rocheuses, éboulis, crêtes dénudées, forêts de feuillus et de conifères, garrigues, petites plaines agricoles, plan d'eau. La mosaïque créée par ces différents milieux offre des conditions très propices à l'avifaune méditerranéenne. Le site est ainsi fréquenté par près de 150 espèces d'oiseaux dont une vingtaine d'espèces présentent un intérêt communautaire.

Il accueille notamment plusieurs espèces de grands rapaces, telles que l'Aigle de Bonelli (1 couple nicheur) et l'Aigle royal (1 couple nicheur, le seul couple des Bouches-du-Rhône), nichant dans les falaises et prospectant les vastes espaces alentour en quête de proies.

Les secteurs très ouverts, notamment les pelouses sommitales et les flancs rocheux, accueillent diverses espèces patrimoniales de passereaux, pouvant par endroits atteindre de fortes densités : Bruant ortolan, Pipit rousseline, Alouette lulu, Traquet oreillard, Monticole bleu, Monticole de roche, etc.

Certaines espèces montagnardes fréquentent le site uniquement en hiver : Tichodrome échelette, Crave à bec rouge, Accenteur alpin.

Espèce nichant hors périmètre mais fréquentant le site pour s'alimenter : Faucon pèlerin.

Un Docob est en application sur ce site.

Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	30%
Forêts caducifoliées	15%
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	15%
Forêts sempervirentes non résineuses	15%
Pelouses sèches, Steppes	10%
Autres terres arables	5%
Forêts de résineux	5%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	2%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	2%
Cultures céréalières extensives (incluant les cultures en rotation avec une jachère régulière)	1%

Vulnérabilité

Pression touristique très forte (supérieure à 1 million de visiteurs par an). Certaines activités de loisirs peuvent interagir avec l'avifaune sur certains secteurs (varappe, vol libre, vtt, randonnée, véhicules 4x4).

Régression des zones ouvertes pour cause de déprise agricole et de reforestation spontanée. La fermeture du milieu est un facteur défavorable pour les rapaces (milieux ouverts = territoires de chasse).

Incendies fréquents sur la face sud

Incidences de la déclaration de projet sur le réseau Natura 2000

Le projet se situe en dehors des zones Natura 2000 (plusieurs kilomètres) et sont séparés par le passage des tronçons autoroutiers de l'A8 et de l'A52. Ainsi, **aucun impact direct ne sera engendré par la déclaration de projet permettant l'urbanisation du secteur NC du POS.**

Néanmoins, les espaces boisés du site de projet, présentent des caractéristiques de bonne qualité en termes de nidification peuvent représenter un enjeu écologique. Ces boisements facilitent également le déplacement des Chiroptères.

La perte de quelques arbres suite à un défrichage, suivi de l'aménagement d'un parc paysager diversifié, prévu dans la conception du projet, n'aura aucune incidence importante en termes de connectivité et l'espace gardera une fonctionnalité intéressante. Les impacts et les mesures seront définies dans le cadre d'une étude d'impact lors du dépôt du permis d'aménager.

Conclusion

La déclaration de projet du secteur de la Treille à Peynier n'entrevoit pas d'incidence significative sur les sites Natura 2000 « Chaîne de l'Etoile – Massif du Garlaban » et « Montagne de la Sainte Victoire ».

5. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

5.1 Présentation du projet

La Déclaration de Projet porte sur l'ouverture d'une zone NC en zone NAT.

Le projet consiste à l'extension de la Zone d'Activités de Rousset/Peynier prévu au SCoT du Pays d'Aix et à l'accompagnement du dynamisme économique de la zone, par une réponse en logements et services diversifiés sur le site (logements collectifs, individuels, EHPAD, Résidence seniors,...).

Ce projet contribue à l'intérêt général :

- D'une part, via l'extension d'espaces d'activités prévus au SCoT, en continuité de la Z.A. existante, bénéficiant de la desserte actuelle (RD6).
- D'autre part par l'aménagement d'un Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD, d'une résidence seniors, d'une crèche.
- Enfin, via la création de logements collectifs et individuels de proximité afin de soutenir le dynamisme économique local.

5.2 Résumé de l'état initial de l'environnement

Occupation du sol

Le site de la Treille est situé dans une zone essentiellement naturelle et agricole en friche.

Accessibilité et déplacements

La RD6 qui dessert la Z.A. actuelle permet l'accessibilité au site. La D56C qui longe l'ouest du site en provenance de la RD6 est bien dimensionnée. L'accès au site est complété par un maillage secondaire composé de voies sous dimensionnées (Chemin de la Treille et de la Corneirelle).

Paysage

Le site est situé à l'interface entre deux espaces bâtis, la Z.A de Rousset/Peynier au nord et de l'habitat diffus au sud. Dominé par les espaces arborés, le site est cloisonné par la ripisylves du Verdalaï composé de peupliers blanc et par des bosquets de pins

d'Alep et de chênes pubescents. Le site est ainsi peu perceptible depuis le lointain. Seules des percées visuelles de proximités sont disponibles.

Le site offre par endroit des vues sur la montagne Sainte victoire.

Biodiversité et continuités écologiques

Le site de projet est localisé en dehors des sites Natura 2000, ZNIEFF.

Le site de projet se compose essentiellement d'espaces agricoles en friches et de boisements divers (pins d'Alep, Peuplier blanc, Chêne pubescent). Le pré-diagnostic écologique hivernal réalisé en Février 2011 par le groupe Eco-Med, a déterminé un potentiel écologique fort sur le site. Le ruisseau du Verdalaï et sa ripisylve sont les éléments principaux pour la biodiversité.

Nuisances et risques

Le site de la Treille est concerné essentiellement par le risque de mouvement de terrain par tassements différentiels. Le risque devra être pris en compte dans le projet.

Le site n'est pas concerné par le risque inondation, toutefois, la présence du Verdalaï au cœur du site et le phénomène de ruissellement depuis l'Arc permet de penser qu'une gestion des eaux pluviales est à prévoir. L'étude hydraulique réalisée en Mars 2011 par le bureau d'études Sogreah, groupe Artelia sur le site de la Treille propose de grandes orientations en matière de rétention d'eau. Le projet devra prendre en compte ces préconisations.

Les zones de site étant densément arborées, celle-ci sont vulnérables au risque d'incendie. Des parades contre cet aléa seront à prévoir.

Les réseaux

Le site pourra être relié aux réseaux d'eaux usées et d'eau potable.

Le projet devra faire l'objet d'une étude hydraulique pour déterminer volumes et positions du ou des bassins de rétention à créer.

5.3 Compatibilité avec les principaux documents cadre

Le SCoT du Pays d'Aix étant approuvé la compatibilité de la déclaration de projet se fait par rapport à ce dernier. La déclaration de projet est compatible avec e SCoT.

5.4 Incidences du projet sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables éventuels

Incidences négatives	Mesures
<p>Urbanisation d'un secteur aujourd'hui dominé par les espaces naturel et agricole en friche ;</p> <p>Un besoin accru en matière d'approvisionnement en eau potable et en assainissement ;</p> <p>Imperméabilisation d'espaces aujourd'hui naturels aura une incidence sur le ruissellement urbain et les capacités de rétention du terrain naturel.</p>	<p>Raccordement aux réseaux</p> <p>Respect d'un dossier loi sur l'eau (création de bassins de rétention, noues paysagères ...)</p>
<p>Incidences potentielles sur la biodiversité</p>	<p>Conservation du Verdalaï et de sa ripisylve en zone ND.</p> <p>Réalisation d'une étude d'impact préalable au dépôt du Permis d'Aménager.</p>
<p>Destruction du cadre paysager actuel</p>	<p>Réduction du projet initial et perception quasi nulle sur le projet depuis la RD6. Maintien des visibilités sur la Sainte Victoire.</p> <p>Promotion de la qualité urbaine de l'opération.</p> <p>Conservation de Haies;</p> <p>Protection de la ripisylve;</p> <p>Maitrise des hauteurs;</p>

Gradient de densité du bâti;

6. Prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'Autorité environnementale en date du 29 Juillet 2016 émet 7 recommandations

L'Ae recommande donc de compléter le dossier par :

- une description de la démarche d'optimisation et d'évitement des impacts du projet sur l'environnement qui a conduit au choix du site ;
- une évaluation du projet au regard de l'objectif de gestion économe de l'espace ;
- un renforcement de l'analyse des incidences Natura 2000 ;
- une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité et la définition de mesures adéquates de traitement des incidences ;
- une analyse des impacts paysagers de l'opération et des mesures prises pour sa bonne intégration paysagère, assortie d'illustrations ;
- une protection plus forte des continuités écologiques ;
- une analyse des nuisances générées par le projet.

1/Le choix du site s'est fait au regard des disponibilités foncière de la commune et des espaces mobilisables pour réaliser le projet. Les impacts seront mesurés lors d'une étude d'impact. L'étude d'incidence a été complétée avec les raisons du choix du site.

2/L'évaluation du projet au regard des objectifs de gestion économe peut se faire dans le cadre du PLU. Il est possible ici de signifier les changements de zonage du entre POS et PLU qui démontrent la gestion économe de l'espace.

		PLU 2016 (ha)				TOTAUX
		U	AU	A	N	
POS (ha)	U	135,60	0,83	3,06	4,95	144,44
	NA	15,67	2,69	2,86	14,41	35,63
	NB	41,07	6,33	89,66	15,24	152,30
	NC	23,32	27,57	474,91	118,52	644,32
	ND	1,27	0,00	230,54	1268,72	1500,53
	TOTAUX	216,93	37,42	801,03	1421,84	

Globalement le PLU est vertueux :

- Les zones urbanisables du PLU (U et AU) s'élèvent à moins de 255 Ha contre près de 330Ha au POS (U, NA, NB);

- Les zones N et A du PLU totalisent plus de 2220 Ha contre 2144 Ha au POS.

Pour les recommandations 3,4,5 et 7 , le POS ne peut pas définir des mesures de réduction ou des plans de masse. (le POS ne dispose pas d'orientation d'aménagement et de programmation) ainsi ces recommandation seront prise en compte dans l'étude d'impact relative au projet.

Concernant la recommandation N°6, la protection de la grande continuité écologique est assurée par le classement en zone N du Verdalaï ainsi que par la conservation/plantation de boisement et de haies.

Les mesures en phase chantier seront définies lors de l'étude d'impact.